As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das Instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

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

[*Ticker* Novo Mercado]

kallas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
Companhia de Capital Autorizado
CNPJ/ME nº 09.146.451/0001-06 | NIRE 35.300.358.996
Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição
CEP 04508-030, São Paulo, SP
[•] Ações
Valor Total da Oferta: R$[•]
Código ISIN das Ações "[•]"
Código de negociação das Ações na B3: "[•]"

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto).

A **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.** ("**Companhia**") e os acionistas vendedores pessoas físicas identificados neste Prospecto ("**Acionistas Vendedores**") estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de, inicialmente, [•] ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo a distribuição (i) primária de [•] Ações ("**Oferta Primária**"); e (ii) secundária de até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores ("**Oferta Secundária**") em ambos os casos, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com os procedimentos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), com esforços de colocação no exterior ("**Oferta**").

A Oferta será realizada sob a coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**" e "**Agente Estabilizador**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), do Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("**Bank of America**"), do Banco Safra S.A. ("**Safra**"), do BB-Banco de Investimento S.A. ("**BB Investimentos**") e da Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Bank of America, o Safra e o BB Investimentos, "**Coordenadores da Oferta**"), observado o disposto na Instrução CVM 400, bem como os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**" e "**Regulamento do Novo Mercado**", respectivamente), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto) ("**Instituições Consorciadas**" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC, pelo Itau BBA USA Securities, Inc., pelo BofA Securities, Inc., pelo Safra Securities LLC e pelo Banco do Brasil Securities LLC (em conjunto, "**Agentes de Colocação Internacional**") (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, do *U.S. Securities Act* de 1933, conforme alterado ("***Securities Act***"), editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("**SEC**"), em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis dos Estados Unidos da América (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S* ("**Regulamento S**"), editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "**Investidores Estrangeiros**"), em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("**Resolução CMN 4.373**"), e pela Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("**Instrução CVM 560**"), ou pela Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("**Lei 4.131**"), sem a necessidade, para tanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional (conforme definido neste Prospecto).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto), a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar, conforme abaixo definido) poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas proporções indicadas na página 44 deste Prospecto e nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("**Ações Adicionais**").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar secundário em percentual equivalente a até 15%, ou seja, em até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na página [•] deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("**Ações do Lote Suplementar**"), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), em conexão com a prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta ("**Opção de Ações do Lote Suplementar**"). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto). Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa do Preço por Ação, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto. O Preço por Ação será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto) pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Preço por Ação é justificável na medida em que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"). **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

	Preço (R$)(1)	Comissões (R$)(1)(2)(4)	Recursos Líquidos (R$)(1)(2)(3)(4)(5)
Preço por Ação	[•]	[•]	[•]
Oferta Primária	[•]	[•]	[•]
Oferta Secundária	[•]	[•]	[•]
Total Oferta	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.
(3) Sem dedução das comissões, despesas e tributos da Oferta.
(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 42 deste Prospecto.
(5) Para informações sobre a quantidade de Ações emitidas pela Companhia e a quantidade de Ações a serem alienadas pelos Acionistas Vendedores e os recursos líquidos a serem por eles recebidos, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos", constante na página 38 deste Prospecto.

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão ao segmento de listagem do "Novo Mercado", segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 ("**Novo Mercado**"), bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às exigências legais e regulamentares aplicáveis às companhias abertas e às regras do Regulamento do Novo Mercado foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 27 de julho de 2020, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") em [•] de [•] de 2020, sob o nº [•] e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("**DOESP**") e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020.

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e seus termos e condições foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [•] de [•] de 2020, sob o nº [•] e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo".

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

Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Será admitido o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto), para subscrição/aquisição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em [•] de [•] de 2020.

"OS REGISTROS DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS".

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Ações. Ao decidir investir nas Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS AÇÕES E À OFERTA" DESCRITOS NAS PÁGINAS 19 E 65, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Coordenadores da Oferta

CREDIT SUISSE — Itaú BBA — BANK OF AMERICA — Safra Investment Bank — BB INVESTIMENTOS — CAIXA

Coordenador Líder e Agente Estabilizador

A data deste Prospecto Preliminar é [•] de [•] de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA **4**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **5**
SUMÁRIO DA COMPANHIA **8**
SUMÁRIO DA OFERTA **23**
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA **37**
Composição do Capital Social da Companhia 37
Acionistas da Companhia 37
Acionistas Vendedores 38
Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos 38
Descrição da Oferta 39
Aprovações Societárias 40
Instituições Participantes da Oferta 41
Preço por Ação 41
Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta 42
Custos de Distribuição 42
Estabilização do Preço das Ações 46
Características das Ações 47
Público Alvo da Oferta 48
Procedimento da Oferta 48
Oferta de Varejo 49
Oferta Institucional 52
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta 53
Prazo de Distribuição 54
Liquidação 55
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação 55
Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional 56
Violações de Normas de Conduta 57
Negociação das Ações na B3 57
Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*) 58
Instituição Financeira Escrituradora das Ações 58
Cronograma da Oferta 59
Inadequação da Oferta 60
Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta 60
Companhia 60
Coordenadores da Oferta 60
Instituições Consorciadas 61
Informações Adicionais 61
Instituições Consorciadas 63
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES **65**
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA **73**
Coordenador Líder 73
Itaú BBA 75
Bank of America 76
Safra 77
BB Investimentos 78
Caixa 79
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA **80**
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder 80
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA 81

Relacionamento entre a Companhia e o Bank of America 83
Relacionamento entre a Companhia e o Safra 84
Relacionamento entre a Companhia e o BB Investimentos 85
Relacionamento entre a Companhia e a Caixa 86
RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA 89
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder 89
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA 89
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bank of America 90
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Safra 91
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BB Investimentos 91
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a Caixa 92
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES E OS AUDITORES 93
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 95
CAPITALIZAÇÃO 96
DILUIÇÃO 97
ANEXOS 99
ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA 103
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400. 125
DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 129
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 137
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 141
MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, QUE APROVARÁ A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO 149
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 155
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 221
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 285
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 331
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 381

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia" ou "Kallas" referem-se, a menos que o contexto determine de forma diversa, à Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas subsidiárias na data deste Prospecto.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta" na página 23 deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Acionista Controlador	Ther Gold Participações e Administração S.A.
Administração	Conselho de Administração e Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes e Crowe Macro Auditoria e Consultoria Ltda.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
CPF/ME	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor.
Companhia ou Kallas	Kallas Incorporações e Construções S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, que até a data deste Prospecto não foi instalado.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado celebrado entre, de um lado, a B3 e, de outro, a Companhia, em [●] de [●] de 2020, por meio do qual a Companhia aderiu ao Novo Mercado, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.

CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria	A diretoria da Companhia.
DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar, dólar, dólares ou US$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	Estatuto social da Companhia.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, anexo a este Prospecto.
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 560	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.
Offering Memoranda	*Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*, conforme definidos no Contrato de Distribuição Internacional, considerados em conjunto.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo a ele e eventuais aditamentos e/ou suplementos.

Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo a ele e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospectos	O Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, considerados em conjunto.
Real, real, reais ou R$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Regra 144A	Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act*.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento do Novo Mercado editado pela B3, que disciplina os requisitos para a negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.
Regulamento S	Regulamento S editado ao amparo do *Securities Act*.
Resolução CMN 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de novembro de 2014, conforme alterada.
SEC	*Securities and Exchange Commission*, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.358.996.
Registro na CVM	Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM.
Sede	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30 CEP 04508-030.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, CEP 04508-030. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Raphael Esper Kallas. O telefone da Diretoria de Relações com Investidores da Companhia é +55 (11) [•] e o seu endereço eletrônico é [•].
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e Crowe Macro Auditoria e Consultoria Ltda., para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código "[•]", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início.
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Companhia são divulgadas no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo".
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência.
Website	www.grupokallas.com.br As informações constantes no *website* da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, ou estimativas e declarações prospectivas, principalmente, nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta", descritos nas páginas 19 e 65, respectivamente, deste Prospecto, e nos itens 4.1 e 4.2 Fatores de Risco, "7. Atividades do Emissor" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência nas páginas 410, 449, 486 e 568, respectivamente, deste Prospecto.

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

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem impactar adversamente os resultados da Companhia e/ou podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, as seguintes:

- conjuntura socioeconômica, política e de negócios do Brasil, incluindo, exemplificativamente, inflação, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor e rebaixamento na classificação de crédito do Brasil;
- flutuações das taxas de juros, o que pode impactar o custo de financiamento da Companhia e de seus clientes
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação ambiental no Brasil;
- capacidade da Companhia de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento dos consumidores da Companhia em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;
- nosso nível de capitalização e endividamento e nossa capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- volatilidade dos preços de equipamentos, terrenos, matérias primas e mão de obra, entre outros fatores que impossibilitem ou dificultem a viabilização e implantação de novos projetos de desenvolvimento e prestação de nossos serviços;
- inadimplência de nossos clientes;
- impossibilidade ou dificuldade de viabilização e implantação de novos projetos de desenvolvimento e prestação de nossos serviços;
- condições que afetam nosso setor de atuação e a condição financeira de nossos principais clientes;
- a mudança no cenário competitivo no setor imobiliário;
- nosso relacionamento com os nossos atuais e futuros fornecedores, clientes e prestadores de serviços;

- aumento de custos, incluindo, mas não se limitando aos custos: (i) de operação e manutenção; (ii) encargos regulatórios e ambientais; e (iii) contribuições, taxas e impostos;

- nossa capacidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta ao, ou para amenizar os impactos da pandemia de COVID-19 em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira;

- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos consumidores em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;

- os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos negativos, portanto aumentando muitos dos outros riscos descritos na seção de Fatores de Risco do Formulário de Referência; e

- outros fatores de riscos apresentados na seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta" e "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", nas páginas 65 e 19, respectivamente, deste Prospecto, e nas seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, nas páginas 410 a 449 deste Prospecto.

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

As palavras "acreditamos", "podemos", "poderemos", "estimamos", "continuamos", "antecipamos", "pretendemos", "esperamos" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de desempenho futuro, na medida em que os reais resultados podem não se concretizar ou ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS NOSSAS INFORMAÇÕES. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE NOSSA COMPANHIA ESTÃO DESCRITAS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 381, NOS TERMOS DO INCISO II DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 40 DA INSTRUÇÃO CVM 400, QUE DEVEM SER LIDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA. DECLARAMOS QUE AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES REPORTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.

Este sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir em nossas Ações. Antes de tomar sua decisão de investir em nossas Ações, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o Formulário de Referência, incluindo as informações contidas nas seções "Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro", "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta" nas páginas 5, 19 e 65 deste Prospecto, bem como as seções "3. Informações Financeiras Selecionadas", "4.1 Fatores de Risco" e "10. Comentários dos Diretores", respectivamente, do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, além de nossas Demonstrações Financeiras e Informações Trimestrais, anexas a este Prospecto. Salvo indicação em contrário, os termos "nós", "nos", "nossos/nossas" e "companhia" referem-se à Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas controladas e subsidiárias.

VISÃO GERAL

A Companhia, atua em diversos segmentos do mercado imobiliário: (i) na construção e incorporação de unidades residenciais no segmento econômico (incluindo o programa habitacional Minha Casa Minha Vida), no médio e alto padrão; (ii) loteamentos; e (iii) vendas. Na data deste Prospecto Preliminar, a Companhia possui 19 empreendimentos [1] em andamento, totalizando 3.146 novas unidades e, aproximadamente, 385.000 m^2 em construção. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, mesmo com o atual cenário de pandemia de COVID 19, a receita de vendas foi de R$136 milhões e o preço médio de venda dessas unidades variou entre R$130 mil e R$2 milhões, comparada a uma receita de vendas de R$70 milhões para o mesmo período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019.

A Companhia possui, na data deste Prospecto Preliminar, um banco de terrenos (*landbank*) com Valor Geral de Vendas ("VGV")[2] potencial ("VGV Potencial") bruto[3] superior a R$10,0 bilhões[4], sendo mais de 95% desses terrenos localizados na região metropolitana do Estado de São Paulo, o maior mercado imobiliário do País, conforme divulgado pela CBIC - Indicadores Imobiliários Nacionais em 2019.

Em seus 37 anos de atuação, a Companhia, sua entidade predecessora e respectivas subsidiárias lançaram empreendimentos com um VGV total de R$8,1 bilhões, somando, aproximadamente, 150 mil unidades residenciais entregues, e mais de 10 milhões de m^2 construídos, além de terem sido responsáveis pela construção e desenvolvimento de, aproximadamente, 100 projetos de escritórios comerciais, hotéis, *shopping centers* e loteamentos. O sucesso do Grupo Kallas foi reconhecido nos mais de 56 prêmios que recebeu ao longo de sua história.

O Grupo Kallas teve sua origem com a fundação, em 1983, pelo Doutor e Mestre em engenharia Emílio Kallas, da Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda., que, após passar por uma reorganização societária, deu origem à Companhia. O Grupo Kallas possui quase 40 anos de história com reconhecida atuação no setor de incorporação e construção. Ao longo de quase quatro décadas de mercado, o Grupo Kallas, que iniciou suas atividades com foco na construção e incorporação de unidades residenciais econômicas, no âmbito de programas habitacionais patrocinados pelos governos federal e estadual, construiu um portfólio de negócios nos diversos segmentos e nichos do mercado imobiliário que lhe propicia diversificação e flexibilidade. Essa estratégia tem entregue rentabilidade recorrente, ano a ano.

Abaixo é possível acompanhar a evolução do VGV lançado e das unidades lançadas nos últimos 14 anos e a quebra por segmento.

---

1 Em dois desses 19 empreendimentos, a Companhia e suas subsidiárias atuam apenas como construtora.

2 O VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

3 VGV Potencial bruto inclui a parcela da Companhia, possíveis permutas e participações de terceiros nos empreendimentos.

4 Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Cultura Organizacional

O Grupo Kallas é marcado pela cultura de dono, com sólidos valores e total comprometimento da família fundadora com o dia-a-dia da Companhia. A credibilidade e seriedade do fundador da Companhia formaram a cultura de trabalho de todos os seus funcionários e de sua administração. Sua presença na administração incutiu e mantém esses pontos como inerentes no desenvolvimento das operações da Companhia, disseminando e solidificando tais ideais como guias mestras para o desenvolvimento de suas atividades.

Com o objetivo de perenizar os negócios, a sucessão da Companhia foi cuidadosamente planejada, com os dois filhos do fundador, Thiago e Raphael Kallas, ocupando os cargos de co-presidentes executivos. Ambos engenheiros civis, contam com o acompanhamento e monitoramento do *Chairman* do Conselho de Administração, fundador e

responsável pelo sucesso do Grupo Kallas, o Dr. Emilio Kallas. Thiago Kallas atua no grupo da Companhia há mais de 15 anos, com formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Fundação Getúlio Vargas e Universidade de Yale. Raphael Kallas atua há mais de 10 anos no grupo da Companhia, com formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa e *UCLA Anderson School of Management*.

A Companhia também conta com uma equipe de gestão experiente e altamente profissional. Os executivos da Companhia possuem experiência média de mais de 27 anos no setor imobiliário, com formação em universidades internacionais renomadas e elevado conhecimento e experiência técnica. Outro traço marcante da governança da Companhia é a cultura colaborativa e horizontal na relação entre os funcionários, o que estimula a criatividade, empreendedorismo e meritocracia. Além disso, a Companhia tem grande preocupação com a transparência na gestão dos seus negócios, sendo auditada por auditores independentes desde 2007.

Produtos

A Companhia e suas controladas atuam em diferentes frentes do mercado imobiliário: construção, incorporação, loteamentos e vendas. No mercado imobiliário residencial atua nos segmentos: (i) econômico; (ii) médio padrão; e (iii) alto padrão. Em todos os seus projetos, a Companhia atua de maneira totalmente verticalizada, encarregando-se do desenvolvimento, construção, incorporação, vendas e atendimento pós-venda. A expertise em incorporação e construção em segmentos variados permite direcionar com agilidade, buscando soluções que apresentam maior e melhor demanda. Essa diversificação dos segmentos de atuação aumenta as alternativas de negócio, diluindo os riscos e incrementando as receitas, da seguinte forma:

- A Kallas Arkhes é responsável pelos empreendimentos de alto e médio padrão. Desde 2006, a Kallas Arkhes lançou empreendimentos com VGV bruto de R$3,5 bilhões, somando 6,1 mil unidades entregues. Entre os pilares de atuação da Kallas Arkhes, destacamos: (i) Durabilidade & Economia - O foco na qualidade vai muito além da aparência, ele se reflete também na durabilidade de tudo o que a Companhia faz e ainda permite que o custo de manutenção dos projetos desenvolvidos pela Kallas Arkhes seja otimizado, evitando desperdícios e problemas futuros; (ii) Ambientes & Arquitetura: A Companhia busca a excelência para oferecer o melhor lugar para as pessoas morarem. Isso se reflete em todos os seus projetos: cada cômodo é funcional, inteligente, iluminado e bem-acabado. Para chegar nesse resultado, os funcionários da Companhia passam meses debruçados sobre a fachada, a planta e áreas comuns; e (iii) Localização & Ecossistema: A Companhia entende que escolher um lugar para morar vai muito além do imóvel em si. Por isso, quando estuda a compra de um terreno, avalia toda a infraestrutura da rua, do bairro, a mobilidade e o impacto que esse projeto trará para aquele ecossistema. Essa é a forma de atuar da Companhia: pensando em projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade. Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos desenvolvidos pela Kallas Arkhes:

Veritás

Allária

ZYZ Centro by Kallas Arkhes

Videre

All Campo Belo

República do Líbano

Domum

Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos entregues pela Kallas Arkhes:

Sky House

Vila Madalena

Blend Vila Mariana

Grand Panamby

We Liberdade

Union Mooca

Moema Work Center

- A KAZZAS é a construtora e incorporadora da Companhia com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade. A Kazzas também atua no âmbito do programa habitacional "Minha Casa Minha Vida". Desde 2006, a Companhia lançou empreendimentos com VGV bruto de R$1,1 bilhão, somando 5,2 mil unidades entregues. Possui foco em inovação, qualidade e sustentabilidade. Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos entregues pela Kazzas:

Bosque do Jaraguá
6 Towers
372 Units

Oggi Penha
2 Towers
272 Units

Vista Bela
401 Units

Premmio Vila Nova
Towers
635 Units

Recanto Butantã
52 Units

Art Home

Parque da Serra

Bosque da Serra

- A K'URB é a empresa especializada em loteamentos. Aliando qualidade urbanística à reconhecida excelência do Grupo Kallas, a K'URB tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos e/ou incorporados, no estado de São Paulo. O principal objetivo da K'URB é expandir produtos do Grupo Kallas para o interior do estado de São Paulo, com rentabilidade no processo de aquisição dos terrenos por meio de permutas e com custo baixo de infraestrutura. Atualmente, a Companhia possui 3 terrenos para implementação dos empreendimentos de loteamento.

- A KV é a intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados. Os mais de 500 corretores ativos são constantemente treinados para adequar a expectativa e perfil de cada cliente ao produto ideal considerando os diversos segmentos de atuação da Companhia. O corpo diretivo tem experiência de mais de 15 anos no segmento, tendo atuado nas maiores imobiliárias do país, formado por um time estruturado de gerentes e coordenadores que atendem nos estandes de vendas e nas plataformas digitais.

Modelo de Negócio

A Companhia segue um modelo de negócio com foco geográfico bem delimitado, que se baseia nos seguintes alicerces:

- ***Aquisição eficiente de terrenos:*** A Companhia atua no processo de aquisição de terrenos, buscando oferecer melhores produtos, explorar seus diferenciais e maximizar sua lucratividade. Para isso, conta com a experiência e a participação direta dos membros de sua alta administração na identificação das melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que a Companhia acredita permitir que obtenha condições mais vantajosas e ganho de agilidade em relação aos seus concorrentes. Sua alta administração conta, em média, com mais de 27 anos de experiência no setor imobiliário, e construiu uma excelente reputação nesse mercado junto a clientes, donos de terrenos, fornecedores e outras empresas atuantes no setor. A Companhia acredita que o profundo conhecimento que sua alta administração possui do setor imobiliário, aliado à sua capacidade de antecipar tendências do mercado e à sua flexibilidade para ajustar o seu portfólio, permite que a Companhia ofereça o melhor produto aos seus clientes.

- ***Produtos de qualidade em todos os segmentos:*** Com relação a cada terreno a ser trabalhado, a Companhia realiza extensos estudos de engenharia e pesquisas de mercado, para que cada projeto seja desenvolvido especificamente para determinada localidade e público alvo. A Companhia oferece produtos de alta qualidade em todos os segmentos de renda em que atua, refletindo inovação nos métodos construtivos. Busca inovar no projeto, no material utilizado, no padrão de acabamento, aproveitamento da área útil e área comum com variadas opções de lazer e flexibilidade de *layouts* das plantas, tendo por base o estudo das novas tendências adotadas nos mercados internacionais e a sólida experiência de seu time de engenheiros. Dessa forma cada uma das etapas (desenvolvimento, construção, acabamento e comercialização das unidades) agrega valor para as seguintes, englobando a concepção e o desenvolvimento de empreendimentos funcionais, com um *design* moderno e harmonioso, durável e sustentável.

- ***Processo rigoroso de lançamento no segmento econômico:*** A comercialização de um empreendimento só pode ser iniciada após os memoriais de incorporação já estarem devidamente registrados. No segmento econômico, a Kazzas, além de aguardar referido registro dos memoriais de incorporação, somente inicia a comercialização de seus empreendimentos após a aprovação, pelas instituições financeiras responsáveis, do financiamento à construção. Seguindo essas diretrizes, a Kazzas consegue minimizar riscos de execução antes do início das obras, o que torna o processo de lançamento mais eficiente e menos suscetível a distratos.

- ***Equipe comercial especializada:*** A Companhia possui uma equipe comercial interna treinada e especializada em seus produtos, nos seus diversos segmentos de atuação. Sua estratégia de *marketing* é ancorada na força da marca, visando atrair clientes para os estandes com base na sua solidez, qualidade e histórico. A Companhia busca entregar aos seus clientes um processo de venda com pessoas com uma visão de longo prazo de relacionamento com os clientes. Além disso, ao internalizar suas vendas, a Companhia tem capacidade de ofertar uma base mais ampla de produtos do Grupo Kallas aos seus clientes.

- ***Parcerias estratégicas:*** A Companhia atua por meio de parcerias em alguns de seus empreendimentos. A parceria pode se dar por meio de convites feitos por outras incorporadoras do setor ou por uma estratégia da caixa da Companhia. Nas parcerias em que foi convidada, costuma ficar responsável pela engenharia e gerenciamento dos canteiros de obra, comprovando sua *expertise* na construção. A Companhia também busca ativamente parcerias em empreendimentos que demandem grande volume de capital, evitando ter endividamento expressivo ou prejudicar seu caixa. Dessa forma, a Companhia pode aproveitar eventuais oportunidades que se apresentem, sem comprometer sua estrutura de capital balanceada.

Principais Indicadores Financeiros

A tabela a seguir apresenta um resumo das informações financeiras da Companhia para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019 e para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020:

	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
Indicadores Financeiros	**30.06.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Índice de Liquidez Corrente(1)	4,12	6,22	2,15	4,37
Índice de Endividamento - nível de alavancagem(2).....	0,16	0,21	0,09	-0,02
Índice de Endividamento(3)	2,77	2,56	1,74	-1,33

(1) O Índice de Liquidez Corrente é uma medida não contábil calculada com base no Ativo Circulante sobre o Passivo Circulante.
(2) O Índice de Endividamento – nível de alavancagem é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
(3) O Índice de Endividamento é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o EBITDA anualizado (o EBITDA anualizado considera o EBITDA apurado para os últimos 12 meses).

Os Índices Financeiros apresentados acima não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas do IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular seus índices de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Vantagens Competitivas

A Companhia acredita que suas principais vantagens competitivas são:

Presença sólida em mercados com demanda habitacional, rentáveis e com grande potencial de expansão. O banco de terrenos da Companhia localizado no Estado de São Paulo, na data deste Prospecto Preliminar, possui VGV Potencial bruto de R$10,0 bilhões[5], distribuído em, aproximadamente, 12.620 mil unidades. A Companhia foca, predominantemente, nessa região, que é o maior polo de riqueza nacional, com uma população estimada em 46[6] milhões de habitantes, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") de 2019. Adicionalmente, conta com uma área total de 248.219,94[7] km², representando 32,60%[8] [9] do PIB brasileiro no ano de 2019, conforme dados do Seade e IBGE. A riqueza produzida pelo Estado de São Paulo somou mais de R$2,38 trilhões[4] em 2019, o equivalente a R$51.830,34 *per capita*[2] [4], conforme dados do IBGE e Seade para o ano de 2019. Com mais de 96%[3] de sua população concentrada em áreas urbanas, o Estado de São Paulo dispõe de 22%[2] do total de habitantes do Brasil e representa 29%[10] do PIB nacional da construção civil, de acordo com IBGE e Seade. A Companhia acredita que sua sólida presença em localidades estratégicas próximas a vias de acesso e transporte público, assegura um diferencial competitivo, já que tais regiões apresentam alta demanda por moradias em todas as faixas de renda compatíveis com seus produtos. Na imagem abaixo consta a localização do banco de terrenos da Kallas Arkhes:

5 Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.
6 https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=downloads
7 https://perfil.seade.gov.br/
8 https://www.seade.gov.br/pib-do-estado-de-sao-paulo-cresceu-25-em-2019/
9 https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php
10 http://www.cbicdados.com.br/menu/sala-de-imprensa/sala-de-imprensa

Na imagem abaixo consta a localização do banco de terrenos da Kazzas:

Modelo integrado e escalável, com atuação em toda a cadeia. A Companhia desenvolveu, aprimorou e adotou um modelo integrado de negócio, que entende contribuir para suas margens. As margens EBITDA da Companhia no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, foram de 11,7% e, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, de 19,1%, 5,6% e 6,9%, respectivamente. A Companhia atua em todas as fases de seus empreendimentos, desde mapeamento da demanda, concepção do produto, identificação e aquisição de terrenos, desenvolvimento imobiliário, incorporação, lançamento, vendas, suporte ao cliente na obtenção do financiamento imobiliário, construção e pós-venda. Acredita que sua vasta experiência e grau de aperfeiçoamento de seus métodos construtivos possibilita: (i) maior poder de negociação com fornecedores, devido à sua reputação e transparência nos negócios; (ii) padronização interna de produtos e métodos construtivos para cada segmento, o que aumenta a eficiência e reduz a variabilidade de custos e de produtos; (iii) confiabilidade na execução das obras e assertividade nos prazos de entrega das unidades; (iv) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo construtivo; (v) uso de ferramentas tecnológicas para melhor controle de custos e comparabilidade/ganhos de eficiência entre seus empreendimentos; e (vi) redução do ciclo de incorporação, que consiste no período desde a aquisição do terreno até a entrega das chaves das respectivas unidades, contribuindo para melhorar o retorno obtido em seus empreendimentos. A Companhia acredita que a utilização, na fase de construção, de mão de obra própria, e a terceirização de algumas etapas com empresas especializadas, proporciona maior eficiência operacional.

Modelo Vertical de Negócios

Produtos desejados e sustentáveis, feitos com propósito. A Companhia possui um propósito claro de contribuir com os meios onde atua, sendo uma empresa que busca garantir a satisfação do cliente por meio do conforto, segurança e arquitetura de alto padrão de qualidade. Aproveita seus terrenos de forma a utilizar os espaços operacionais otimizando seu método construtivo de estrutura convencional, e flexibilidade no desenho de suas plantas. A Companhia tem ciência de que a cidade muda constantemente, e por conta disso é importante essa capacidade de inovar e se adaptar aos anseios de seus clientes. A Companhia acredita na transcendência do setor da construção civil, que tem a missão de impulsionar o futuro das cidades, de modo que preza pela integração das pessoas e dos espaços urbanos com responsabilidade social por meio de seus empreendimentos. Valoriza o caráter intergeracional do desenvolvimento urbano sustentável, trabalhando com a sustentabilidade humana bem como ecológica.

Know-how para customização de projetos e empreendimentos em diferentes faixas de renda. O histórico de longa data da Companhia no mercado de incorporação imobiliária permitiu que adquirisse experiência e *know-how* adequado para definir uma estratégia diferenciada na concepção de produtos, por meio de análise da demanda regional e competitiva. A Companhia possui flexibilidade para adaptar projetos de acordo com a demanda do mercado, por meio de soluções personalizadas para os segmentos de residências econômicas, residências de média-alta renda e loteamentos. A Companhia possui uma equipe de inteligência de mercado integralmente focada na análise de demanda regional, responsável pelo estudo do histórico e desempenho de seus empreendimentos passados e dos empreendimentos de seus concorrentes. Tal equipe realiza, periodicamente, estudos do potencial retorno de determinadas regiões, criando um relatório interno de análise competitiva baseado em indicadores de R$/m^2 e porcentagem de unidades imobiliárias vendidas. Como resultado dessa pesquisa constante, a Companhia consegue determinar seus focos geográficos de atuação. Atualmente, sua preferência de localização está voltada para cidades e bairros consolidados e com potencial de desenvolvimento dentro do estado de São Paulo, com localização próxima aos principais eixos de mobilidade urbana.

Excelência na construção. O Grupo Kallas tem experiência em construção de empreendimentos próprios, bem como em empreendimentos de outras incorporadoras. A construção sempre foi uma parte essencial das atividades do Grupo Kallas, desde o seu nascedouro. Com o agravamento da crise na economia do país entre 2014 e 2018, o Grupo Kallas optou por diminuir o ritmo de lançamentos imobiliários, empregando esforços para ampliar e aperfeiçoar sua capacidade de construção (realizando obras para terceiros e/ou para empresas do próprio Grupo Kallas), prospecção e aquisição de novos terrenos. A atuação nesse período, no qual a Companhia, sua entidade predecessora e suas subsidiárias chegaram a ter 44 canteiros de obra simultâneos, trouxe uma experiência e *know how* ímpares com relação ao processo construtivo. Essa *expertise* fica evidente não só em suas obras próprias, como também nas parcerias da Companhia, nas quais costuma ficar responsável pela engenharia e gerenciamento dos canteiros de obra. A realização de suas obras e de obras para terceiros expõe à Companhia a testes rigorosos, em relação à performance e capacidade de prestar serviços de construção com excelência. Na data deste Prospecto Preliminar, a Companhia possui 19 canteiros de obra[11] em andamento. O Grupo Kallas acredita que possui capacidade de executar ainda mais obras simultaneamente, devido aos seus processos padronizados e mapeados, aos avanços tecnológicos alcançados com gestão digital, aplicação da tecnologia BIM (*Building Information Model* – Modelagem da Informação da Construção) em todo seu potencial, sua construção industrializada, sua equipe focada em excelência, treinamento, especialização e resultados.

[11] Em dois desses canteiros, a Companhia e suas subsidiárias atuam apenas como construtora.

Fonte: Companhia. Os anos de 2013 a 2019 incluem canteiros de obra da Companhia e sua entidade predecessora.

Estratégia de Atuação

A Companhia apresenta os principais pontos de sua estratégia:

Executar landbank de forma rentável. A Companhia possuía, na data deste Prospecto Preliminar, um banco de terrenos (*landbank*) com VGV Potencial bruto superior a R$10,0 bilhões[12]. A Companhia entende que após longo período de crise econômica dos últimos anos, em que decidiu focar sua atuação na construção de empreendimentos de terceiros e na criação de um *landbank* em condições favoráveis para a Companhia, de modo a diminuir os riscos inerentes à atividade de incorporação, a atual fase do mercado imobiliário possibilita a retomada do potencial da incorporação. No ano de 2020, até a data deste Prospecto Preliminar, a Companhia lançou [•] empreendimentos, totalizando R$[•] bilhões de VGV Potencial bruto.

Expandir e consolidar sua presença nas regiões metropolitanas do estado de São Paulo, eventualmente expandindo para outros estados. A Companhia está presente em 10 cidades[13] localizadas no Estado de São Paulo, com presença sólida nas regiões metropolitanas do Estado, que apresentam grande densidade populacional e alta demanda habitacional. A Companhia adquire terrenos próximos a grandes vias de circulação e transporte público, de forma a trazer mais atratividade aos seus empreendimentos. A oferta de um produto desejado em regiões de grande déficit habitacional contribui para que a Companhia tenha alta velocidade de vendas, entregas consistentes de unidades e renomada reputação. A Companhia pretende continuar sua expansão nas regiões do Estado de São Paulo em que já está presente, buscando, também, expandir para regiões nas quais ainda não atua, desde que apresentem elevado déficit habitacional, forte crescimento econômico, população com poder aquisitivo adequado aos seus empreendimentos.

Manter o foco na satisfação do cliente. As políticas de atendimento ao cliente adotadas pela Companhia evoluíram sistematicamente nos últimos anos. No quesito arquitetônico, a Companhia atua de modo que o padrão excepcional de qualidade dos projetos do Grupo Kallas abranja os diversos segmentos de renda atendidos. Por intermédio da KV, o procedimento de vendas integra os clientes a uma equipe altamente qualificada, treinada constantemente pela "universidade corporativa", focada no estabelecimento de relacionamentos de longo prazo. A Companhia adota técnicas avançadas de CRM (*Customer Relationship Management*) e equipe própria de atendimento pós-venda. O principal objetivo é a satisfação dos clientes, que norteia a aceleração de iniciativas que apurem ainda mais a eficiência operacional da Companhia, que, por sua vez, contribui para que a experiência dos consumidores com o Grupo Kallas seja memorável por sua singularidade.

Aprimorar constantemente o processo construtivo e a sustentabilidade operacional. A Companhia pretende continuar aprimorando seu processo construtivo, por meio da busca incessante por eficiência e qualidade das matérias-primas, com a finalidade de reduzir custos e prazos, além de atender aos seus rigorosos padrões de qualidade. O Grupo Kallas tem experiência em construção de empreendimentos próprios, bem como em empreendimentos de outras incorporadoras, o que o expõe a testes rigorosos, por terceiros, em relação à performance e capacidade de prestar serviços de construção com excelência. Essa estratégia resulta em elevados ganhos de escala no seu processo produtivo. A Companhia acredita que a preocupação em alcançar uma estrutura de custos operacionais reduzida, por meio da utilização de ferramentas e sistemas construtivos inovadores que proporcionem soluções eficientes, é essencial para a obtenção de índices de rentabilidade satisfatórios e margens competitivas. Pretende, ainda, realizar investimentos para aumentar seu índice de industrialização dos processos, realizar contínua capacitação e treinamento de suas equipes, e adotar novas técnicas de construção padronizadas,

[12] Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.

[13] São Paulo, São Bernardo, São Caetano, Campinas, Santos, São Vicente, Americana, Bragança Paulista, Caçapava e Taubaté.

novos métodos de planejamento e controle de construção e de gestão de recursos humanos. A gestão dos investimentos gerais e administrativos possui controles no âmbito financeiro, por meio de sistemas compatíveis, gestão de processos internos e auditorias. Por meio de investimentos em tecnologia, como a ferramenta BIM[14] (*Building Information Model* – Modelagem da Informação da Construção), e sistemas integrados de gestão, continuará a se beneficiar de sua estrutura verticalizada de negócios, mantendo um rígido controle de metas de custos, otimizando sua capacidade de construção e minimizando desperdícios de materiais. Em tal ferramenta são realizados controles de prazo e custo, entregando ao cliente, no final das obras, um projeto perfeitamente modelado, "como construído", e pronto para ser integrado a um sistema de *facilities* capaz de acompanhar a performance durante a vida útil do imóvel e seus sistemas constituintes. Além disso, são utilizadas outras ferramentas como: QR Code; *Laser Scan*; AGI Virtual; vistorias e validações de apartamentos e instalações por meio de tour virtual. Foi firmado convênio técnico e acadêmico com instituições educacionais para fomento a inovação, vetores de desenvolvimento, tais como IoT (sensorização) e AI (inteligência artificial), alinhados ao *lean construction* como busca da excelência na logística de canteiro de obras. A Companhia, cada vez mais engajada em questões de sustentabilidade, desenvolve alternativas baseadas em critérios de eco construção, conforto e gestão, tais como a relação da edificação com o seu entorno, a escolha de sistemas construtivos e processos sustentáveis, bem como a constante preocupação com os canteiros de obra, durante a fase de execução. Continuamente, busca soluções de projeto que tragam economias no consumo de água, energia e operação do edifício.

Continuar a expansão com foco em rentabilidade e rígida gestão do fluxo de caixa. O modelo de negócios da Companhia é baseado em um rígido planejamento financeiro, com foco em retorno sobre o capital investido e com geração do fluxo de caixa. Sua estrutura de capital é saudável, com níveis históricos da equação dívida bruta e caixa. O fortalecimento de sua já competitiva estrutura de capital permitirá melhores condições de expansão das atividades, além de garantir oportunidades de mercado do setor imobiliário. Em todas as etapas produtivas, a Companhia busca aplicar uma política de planejamento e execução que seja disciplinada, de modo que um de seus objetivos é adotar cada vez mais procedimentos de eficácia para a gestão financeira, operacional e de controles, com o intuito de mitigar riscos e reduzir custos, além de maximizar margens e a taxa interna de retorno sobre cada empreendimento. A rentabilidade dos negócios é assegurada a partir da compra de terrenos, incluindo a otimização de orçamentos de obra. A Companhia acredita que a conjuntura atual é positiva para o desenvolvimento do Grupo Kallas, pois há maior disponibilidade de crédito para os clientes, queda na taxa de juros, e facilidade de obtenção de financiamentos para a produção, fatores esses que serão aproveitados pela Companhia para buscar maximizar seu crescimento, e conquistar uma expressiva parcela do mercado.

Agilidade e flexibilidade de atuação e condução dos negócios. A estrutura adotada pela Companhia para seus negócios garante agilidade e flexibilidade de atuação com implementação de ações assertivas em situações de mercado adverso, como, por exemplo, as medidas utilizadas em períodos adversos da economia brasileira, como, no segundo trimestre de 2020, a decretação de quarentena no país e, mais especificamente, no estado de São Paulo, estipulando o fechamento do comércio e dos serviços, como as vendas presenciais aos clientes. Visando amenizar esse cenário e assegurar o desempenho de seus negócios, a Companhia intensificou medidas importantes como vendas online e expansão dos processos digitais. A Companhia já passava por uma transformação digital, que acabou por ser acelerada no primeiro semestre de 2020. Entre as principais iniciativas implantadas, estão o novo site para o Grupo Kallas - mais moderno, ágil e intuitivo; e o novo site da Kazzas com foco específico na venda de imóveis econômicos. Ademais, a Companhia promoveu a revitalização de suas redes sociais; a implantação de novo CRM e do tour virtual de todos os empreendimentos; aprimorou os atendimentos *on-line* de ponta a ponta, desde a fase de pesquisa até a assinatura de contrato; e contratou uma das mais importantes agências digitais do mercado brasileiro.

Todas essas ações resultaram em um aumento de 5 vezes o número de contatos (*leads)*[15] recebidos no primeiro semestre de 2020, em relação ao mesmo período de 2019, com um incremento de VGV de 5 vezes na comparação dos mesmos períodos. Além disso, o número de clientes que, após contato (*lead)* nas plataformas digitais da Companhia, adquiriram imóveis por meio de jornada inteiramente *on-line* aumentou de 5% para 19% no mesmo período, conforme demonstramos a seguir.

---

[14] A ferramenta BIM consiste em uma plataforma colaborativa de desenvolvimento de projetos executivos (*design*), com precisão na compatibilidade entre projeto e construção, melhor padronização e modelagem do ambiente construído (em terceira dimensão - 3D).

[15] Contatos (*leads*) são formulários preenchidos por usuários nas plataformas digitais da Companhia, por meio dos quais demonstram interesse nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e por suas subsidiárias.

A capacidade de constante aprimoramento da Companhia acarretou o surgimento de trabalho com novas ferramentas, que possivelmente se manterão na estratégia de longo prazo da Companhia como: premiações a equipe de vendas por vídeo conferência, *live meetings* para grande público de corretores e lançamentos 100% digitais.

Breve Histórico e Estrutura Societária

A história do Grupo Kallas teve início em 1983, quando foi fundado por seu acionista controlador, Dr. Emílio Kallas, Doutor em Engenharia Civil, pela POLI-USP, na cidade de São Paulo. A partir da fundação a Kallas iniciou a construção de unidades residenciais no âmbito de programas da Caixa Econômica Federal, como o Plano de Ação Imediata para Habitação - PAIH e o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, além de programas habitacionais como a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB.

Em meados dos anos 1990, mesmo com a baixa oferta de crédito ao consumidor final, o Grupo Kallas passou a atuar também no mercado de média e alta renda, fortalecendo a marca e desenvolvendo elevado e reconhecido padrão de qualidade Kallas. Nos anos seguintes, o Grupo Kallas diversificou sua atuação e passou a desenvolver empreendimentos como hotéis e shopping centers. O Grupo Kallas focou suas operações, primordialmente, no Estado de São Paulo. Como parte fundamental de sua estratégia, desenvolvendo um modelo de negócio integrado de toda a cadeia produtiva de seus empreendimentos, desde a prospecção até a entrega do imóvel, proporcionando crescentes ganhos de eficiência, controle, rentabilidade e qualidade em cada empreendimento.

Desde então, o Grupo Kallas vinha realizando construções importantes e adquirindo relevantes atestados técnicos, quando, em 2005, realizou a incorporação do Sky House, empreendimento com um VGV de mais de 380 milhões. Assim em meados de 2007, foi realizado o *spin off* para reestruturar a Companhia e iniciar a segregação dos seguimentos de atuação.

Com o agravamento da crise na economia do país entre 2014 e 2018, o Grupo Kallas optou por diminuir o ritmo de lançamentos imobiliários, empregando esforços para ampliar e aperfeiçoar sua capacidade de construção (realizando obras para terceiros e/ou para empresas do próprio Grupo Kallas), prospecção e aquisição de novos terrenos. A Companhia acredita que a crise econômica, e a consequente queda no preço dos terrenos, permitiu um incremento do estoque em melhores localizações e com condições de pagamentos favoráveis. Essa habilidade permitiu nosso crescimento em um período em que a maioria das empresas do setor, enfrentaram problemas e se viram obrigadas a encolher ou até mesmo encerrar as atividades. A construção para terceiros foi a vertente que possibilitou que nossa empresa mantivesse seus colaboradores, enquanto outras incorporadoras e construtoras necessitaram executar corte de pessoal para prosseguir funcionando. Assim, mais uma vez a Kallas superou as barreiras impostas pela situação macroeconômica, e por meio de seu corpo diretivo extremamente capacitado conseguiu atravessaras adversidades e manter-se resiliente em meio às aflições de mercado. A Kallas é uma história com muitos exemplos de sucesso, capaz de enxergar além no mercado, e de compreender as pessoas a quem nosso produto serve.

Com o crescimento e a diversificação dos negócios do Grupo Kallas, iniciamos uma importante reorganização societária visando a eficiência e a organização dos focos de atuação. Como parte dessa reorganização, identificamos cada tipo de negócio do Grupo Kallas, sempre voltado à incorporação e construção de negócio imobiliário. Em 2015 foi constituída a KV – imobiliária própria com objetivo de focar mais na venda de estoques e nos futuros lançamentos. Além disso, em 2016, com o aquecimento do mercado econômico, a Companhia decidiu segregar a atividade em uma nova empresa chamada Kazzas. Dando continuidade a esse processo, a atividade de loteamento foi segregada para a empresa K'URB. No ano de 2020 as atividades de médio e alto padrão foram segregadas para Kallas Arkhes.

Nos anos de 2019 e 2020, passamos por reestruturações societárias, por meio das quais resultou na nossa atual estrutura societária com, aproximadamente, 130 Sociedades de Propósitos Específicos, responsáveis por empreendimentos em terrenos localizados sobretudo na região metropolitana de São Paulo.

Acreditamos que nosso histórico juntamente com a importante captação de recursos por meio da oferta inicial de ações, nos proporcionará capacidade para nos tornarmos uma das maiores empresas do setor imobiliário brasileiro.

Na data deste Prospecto Preliminar, o nosso capital social é composto de [•] ações ordinárias, nominativas, escriturais. O organograma abaixo apresenta nossa atual estrutura societária.

Nos próximos anos a Companhia pretende continuar escrevendo sua história por meio de desenvolvimento estratégico e de empreendimentos cuidadosamente planejados, os quais estão respaldados pelo portfólio de terrenos já incorporados em seus ativos.

Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia

Abaixo estão listados apenas os cinco principais fatores de risco que nos afetam. Para mais informações sobre os fatores de risco a que a estamos expostos, veja a seção "Fatores de Riscos Relacionados às Ações e à Oferta" deste Prospecto Preliminar e os itens 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto Preliminar.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Companhia é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) embargos de obras; (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiv) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Companhia ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Companhia determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à Companhia (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado *pro rata die*, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Adicionalmente, devido às incertezas do cenário atual devido à pandemia do COVID-19, o impacto da pandemia pode precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

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

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia e suas subsidiárias dependem de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Companhia para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia do COVID-19, e/ou podem exigir que a Companhia ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Companhia pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Companhia a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Companhia e, consequentemente, no preço das ações de sua emissão.

O endividamento da Companhia pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Companhia podem vir a afetar adversamente a Companhia. Em 30 de junho de 2020, a dívida bruta da Companhia era de R$115,3 milhões. A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Companhia e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Companhia de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Companhia pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;

- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;

- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;

- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;

- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e

- posicionar a Companhia em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

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

Principalmente por meio de sua controlada Kazzas Incorporações e Construções S.A. ("Kazzas"), a Companhia atua na construção de unidades residenciais no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") (a) enquadrados no programa habitacional Minha Casa Minha Vida ("Programa MCMV"); ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a receita líquida proveniente da venda de unidades autônomas da Kazzas foi de, aproximadamente, R$68,7 milhões, representando 50,5% do total de receita líquida da Companhia no período. Portanto, metade da receita da Companhia está vinculada ao SFH, e falhas na implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa em referido sistema poderão afetar adversamente a Companhia.

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Companhia possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Companhia.

A Companhia mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, consequentemente, impactar de forma adversa a Companhia.

Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foram autorizadas pelo Conselho de Administração e emitidas em 1º de agosto de 2020. Em referida data, não houve impactos significativos nas operações da Companhia.

Pandemia Global – Coronavírus - COVID-19

Na primeira semana de março de 2020, a cidade de São Paulo, principal região de atuação da Companhia, foi acometida pela pandemia global da COVID-19 ("Pandemia"). Para o enfrentamento do problema, o principal foco, foi garantir a saúde e a segurança dos clientes e dos colaboradores, adotando os padrões de biossegurança e sanitização pertinentes para evitar a propagação.

Nos canteiros de obra, onde estavam presentes, aproximadamente, 3,6 mil colaboradores, foram tomadas providências urgentes que incorporaram informações e esclarecimentos com palestras de médicos e professores da área de saúde e proteção básica (distanciamento social, afastamento de pessoas do grupo de risco, máscaras, álcool gel, reforço nos lavatórios, turnos diferenciados, higienização de botas, limpeza e desinfecção diária em todas as áreas de vivência - 4 vezes ao dia). Adicionalmente, no decorrer da quarentena, a Companhia, às suas expensas, oferece consultas médicas e testes para 100% dos operários.

Como resultado, até então, nenhum caso crítico e nenhum óbito foi registrado nos canteiros de obra da Companhia. Os afastamentos não representaram nem 1% do quadro de colaboradores da Companhia. Não houve qualquer interrupção das obras. A Companhia iniciou a construção de mais 6 obras, com aumento de seu efetivo em 35%, quando em comparação início da Pandemia.

Para que o processo de vendas não fosse impactado adversamente com o fechamento dos estandes, a digitalização dos processos foi intensificada, potencializando a emissão de contratos com assinatura e registro digital e os tours e reuniões passaram a ser virtuais. A Companhia expandiu o departamento de relacionamento com clientes com a adoção de um novo CRM (Gestão de Relacionamento com o Cliente) e integração total ao ERP (Sistema Integrado de Gestão). Com o início da flexibilização das restrições na cidade de São Paulo, com os estandes abertos, a Companhia adota todas as medidas de segurança recomendadas, seguindo rigorosamente o protocolo acordado com a Prefeitura da cidade de São Paulo.

Com relação aos escritórios corporativos, 100% dos funcionários da Companhia passaram a trabalhar de casa (*home office*). Em apenas 5 dias, a Companhia criou uma agenda para intensificar o contato entre os times executivos e operacionais. A partir de junho de 2020, foi iniciado o retorno gradual dos funcionários aos escritórios, também com a implementação de todas as medidas de segurança e saúde recomendadas, além de testagem em massa. A Companhia aderiu ao movimento "Não Demita", desde o seu lançamento, cumprindo com seus compromissos assumidos. No escritório, o efetivo também sofreu aumento durante a pandemia.

Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a administração da Companhia entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

A Companhia acredita que a manutenção de sua saúde econômica financeira é consequência de estratégia de vendas, alinhada aos produtos com boa aceitação pelos clientes e preços adequados a demanda do mercado. Por outro lado, a redução na taxa básica de juros acelerou a tomada de decisão dos compradores, trazendo um aumento na procura por seus produtos. A Companhia entende que a manutenção da taxa básica de juros nos patamares atuais poderá estender esse cenário por mais meses.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve impactos significativos nos resultados da Companhia, os quais a Companhia acompanha mensalmente.

Na data deste Prospecto Preliminar, o nível de liquidez e perspectivas de geração de caixa da Companhia foram suficientes para que não recorresse ao financiamento adicional para suas operações. A Companhia revisou suas estimativas de provisões para distratos, levando em consideração o impacto da Pandemia na economia, e entende refletir em seus livros as estimativas atualizadas para esta questão.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 19 e 65, respectivamente, deste Prospecto, e nas seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, nas páginas 410 e 449, respectivamente, deste Prospecto, e nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, a partir da página 155, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Acionistas Vendedores	Sr. Emilio Rached Esper Kallas, Sr. Raphael Esper Kallas e Sr. Thiago Esper Kallas, considerados em conjunto.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações Adicionais	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até [•] Ações e de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas proporções indicadas na página 44 deste Prospecto, e nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.
Ações do Lote Suplementar	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar secundário em percentual equivalente a até 15%, ou seja, em até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas proporções indicada na página 45 deste Prospecto e nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme Opção de Ações do Lote Suplementar.
Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta	Na data deste Prospecto, não existem ações da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia" na página 37 deste Prospecto.
Agentes de Colocação Internacional	O Credit Suisse Securities (USA) LLC, o Itau BBA USA Securities, Inc., o BofA Securities, Inc., o Safra Securities LLC e o Banco do Brasil Securities LLC, considerados em conjunto.

Agente Estabilizador ou Coordenador Líder ou Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, imediatamente após a distribuição da totalidade das Ações, limitado a 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na forma dos artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição das Ações, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto.
Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto.
Aprovações Societárias	A abertura de capital da Companhia, a adesão da Companhia ao Novo Mercado, bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às exigências legais e regulamentares aplicáveis às companhias abertas e às regras do Regulamento do Novo Mercado foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 27 de julho de 2020, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [•] de [•] de 20[•], sob o nº [•] e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020. A realização da Oferta [Primária], mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [•] de [•] de 2020, sob o nº [•] e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" na data de disponibilização do Anúncio de Início.

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

Aviso ao Mercado Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., divulgado nesta data e a ser novamente divulgado em [•] de [•] de 2020 pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, com a identificação das Instituições Consorciadas, na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

Bank of America Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A.

BB Investimentos BB-Banco de Investimento S.A.

Caixa Caixa Econômica Federal

Características das Ações Para informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja item "Informações Sobre a Oferta – Características das Ações", na página 47 deste Prospecto.

Contrato de Distribuição Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e, na qualidade de interveniente-anuente, a B3.

Contrato de Distribuição Internacional *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, e os Agentes de Colocação Internacional.

Contrato de Empréstimo Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser celebrado entre os Acionistas Vendedores, na qualidade de doadores, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, e a Corretora.

Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Agente Estabilizador, a Corretora e, na qualidade de intervenientes-anuentes, os demais Coordenadores da Oferta, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.
Coordenadores da Oferta	Coordenador Líder, Itaú BBA, Bank of America, Safra, BB Investimentos e Caixa, considerados em conjunto.
Corretora	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
Cronograma da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Cronograma da Oferta", na página 59 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar), que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	Data(s) da liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar, caso haja o exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar, que ocorrerá dentro do prazo de até 2 dias úteis, contados da data de cada exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões e das despesas estimadas pela Companhia no âmbito da Oferta, serão destinados para [•]. Os recursos líquidos provenientes da Oferta Secundária serão integralmente repassados, nas respectivas proporções, aos Acionistas Vendedores. Para informações adicionais, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 95 deste Prospecto.
Disponibilização de anúncios e avisos da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

Estabilização do Preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações na B3, por um período de até 30 dias contados da data de início de negociação das Ações na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

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

Faixa Indicativa

Faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa, a qual é meramente indicativa.

Fatores de Risco

Os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta”, descritos nas páginas 19 e 65, respectivamente, deste Prospecto, e nas seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, na página 410 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de decidir investir nas Ações.

Garantia de Firme Liquidação

Consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta de liquidar, na Data de Liquidação, a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) que não forem integralizadas/liquidadas pelos investidores que as subscreverem/adquirirem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas/liquidadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização/liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação passará a ser vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, deferido o registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, deferidos os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização, conforme disposto na seção "Informações Sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações" na página 46 deste Prospecto.

Inadequação da Oferta	A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e dos riscos inerentes ao investimento em ações, bem como aos riscos associados aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações. Os investidores devem ler atentamente as seções deste Prospecto e do Formulário de Referência que tratam sobre "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações*".
Informações Adicionais	Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e telefones indicados na seção "Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 61 deste Prospecto. A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em [•] de [•] de 2020. Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3 indicadas na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 61 deste Prospecto.
Instituição Financeira Escrituradora das Ações	Itaú Corretora de Valores S.A.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta e Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.

Investidores Estrangeiros	Os Investidores Estrangeiros contemplam: (i) nos Estados Unidos investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto os Estados Unidos e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis dos Estados Unidos da América (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, e pela Instrução CVM 560, ou pela Lei 4.131.
Investidor Institucional	Investidores Institucionais Locais e Investidores Estrangeiros, considerados em conjunto.
Investidores Institucionais Locais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de investidores profissionais e investidores qualificados nos termos da Instrução CVM 539, como fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, carteiras administradas discricionárias, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo valores mínimos e máximos de investimento.
Investidor Não Institucional	Investidores pessoas físicas e jurídicas, e clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação vigente, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Negociação na B3	As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início, sob o código "[•]".
Oferta	Oferta Primária e Oferta Secundária, consideradas em conjunto.

Oferta de Varejo	Distribuição de, no mínimo, 10% e, no máximo, [20]% da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), a critério dos Coordenadores da Oferta e da Companhia, destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, nos termos do artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado.
Oferta Institucional	Após o atendimento aos Pedidos de Reserva, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta de Varejo, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding.*
Oferta Primária	A distribuição primária de [•] ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas, junto a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, com esforços de colocação das Ações no exterior realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros.
Oferta Secundária	A distribuição secundária de, inicialmente, [•] ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas, junto a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, com esforços de colocação das Ações no exterior realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros.

Opção de Ações do Lote Suplementar	Opção de distribuição das Ações do Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.
Pedido de Reserva	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva e durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
Período de Reserva	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em, pelo menos, 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores pessoa física ou jurídica e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau dos Acionistas Vendedores; (iii) controladores pessoa física ou jurídica e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iv) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação e distribuição da Oferta; (v) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vi) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas físicas ou jurídicas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (x) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o preço por ação ordinária de emissão da Companhia poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa**. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício Circular SRE nº 01/2020 da CVM, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seus Pedido de Reserva, conforme descrito neste Prospecto.**

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Preço por Ação é justificável na medida em que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta, e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas pode causar uma redução na liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas pode causar uma redução na liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 68 deste Prospecto.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* em até [20]% da quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 68 deste Prospecto.

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

Público Alvo da Oferta

Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, considerados em conjunto.

Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)

[A Companhia, os Acionistas Vendedores e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up, sujeito a determinadas exceções: sujeito a determinadas exceções: (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (ii) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir os Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (iii) celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).]

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses: [(i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário comprometa-se com os Coordenadores da Oferta por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que, antes de tal transferência, o *trust* comprometa-se por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, conforme alterada, dos signatários do instrumento de *lock-up,* desde que, antes de tal transferência, o respectivo destinatário comprometa-se com os Coordenadores da Oferta por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; e (iv) transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do instrumento de *lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Distribuição e do Contrato de Estabilização.]

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

Safra

Banco Safra S.A.

Valor Total da Oferta

R$[•], considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto e sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva

O valor mínimo de pedido de investimento é de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento é de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*

Ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis em ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia sujeitas ao *Lock-up*.

Veracidade das Informações

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder, prestaram declarações de veracidade a respeito das informações constantes deste Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 125.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do Capital Social da Companhia

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$[•], totalmente subscrito e integralizado, representado por [•] ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de [•] ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição/integralização de tais ações dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição acima.

	Composição Atual		**Composição Após a Oferta**	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A composição do capital social não será impactada pela eventual colocação das Ações Adicionais e das Ações do Lote Suplementar.

Acionistas da Companhia

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

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		**Após a Oferta**	
Acionista	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**100,0**	**[•]**	**100,00**

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		**Após a Oferta**	
Acionista	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**100,0**	**[•]**	**100,00**

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações do Lote Suplementar, mas sem considerar as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**100,0**	**[•]**	**100,00**

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade**	**%**	**Quantidade**	**%**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**100,0**	**[•]**	**100,00**

Acionistas Vendedores

Segue abaixo descrição sobre os Acionistas Vendedores:

Emilio Rached Esper Kallas, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.677.600-1, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob nº 101.280.006-78, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030.

Raphael Esper Kallas, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.479-1, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 394.649.718-78, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030**.**

Thiago Esper Kallas, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.497.497, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.519.458-01, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030.

Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações a ser emitida pela Companhia e a ser alienada por cada Acionista Vendedor, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

	Quantidade	**Montante[1]**	**Recursos Líquidos[1][2]**
		(R$)	
Companhia.....	[•]	[•]	[•]
Emilio Rached Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Raphael Esper Kallas	[•]	[•]	[•]
Thiago Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações a ser emitida pela Companhia e a ser alienada por cada Acionista Vendedor, considerando as Ações Adicionais, sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Quantidade	Montante[1]	Recursos Líquidos[1][2]
		(R$)	
Companhia.....	[•]	[•]	[•]
Emilio Rached Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Raphael Esper Kallas	[•]	[•]	[•]
Thiago Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações a ser emitida pela Companhia e a ser alienada por cada Acionista Vendedor, considerando as Ações do Lote Suplementar, sem considerar as Ações Adicionais:

	Quantidade	Montante[1]	Recursos Líquidos[1][2]
		(R$)	
Companhia.....	[•]	[•]	[•]
Emilio Rached Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Raphael Esper Kallas	[•]	[•]	[•]
Thiago Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações a ser emitida pela Companhia e a ser alienada por cada Acionista Vendedor, considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

	Quantidade	Montante[1]	Recursos Líquidos[1][2]
		(R$)	
Companhia.....	[•]	[•]	[•]
Emilio Rached Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Raphael Esper Kallas	[•]	[•]	[•]
Thiago Esper Kallas.....	[•]	[•]	[•]
Total	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, bem como com esforços de dispersão acionária nos termos do Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar, conforme definido abaixo), poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas proporções indicadas na página 44 deste Prospecto, e nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("**Ações Adicionais**").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar secundário em percentual equivalente a até 15%, ou seja, em até [•] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na página 45 deste Prospecto, e nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("**Ações do Lote Suplementar**"), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição, em conexão com a prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta ("Opção de Ações do Lote Suplementar"). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

A emissão das Ações pela Companhia será realizada com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no estatuto social da Companhia.

As Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de Garantia Firme de Liquidação, de forma individual e não solidária, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Distribuição e observadas as disposições descritas abaixo. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Lei do Mercado de Capitais.

Aprovações Societárias

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão ao segmento de listagem do "Novo Mercado", segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 ("**Novo Mercado**"), bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às exigências legais e regulamentares aplicáveis às companhias abertas e às regras do Regulamento do Novo Mercado foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 27 de julho de 2020, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [•] de [•] de 2020, sob o nº [•] e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020.

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e seus termos e condições foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [•] de [•] de 2020, sob o nº [•] e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo" em [•] de [•] de 2020.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na página 34 deste Prospecto) e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "Gazeta de São Paulo".

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

Instituições Participantes da Oferta

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

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa ("**Preço por Ação**"). **Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício Circular SRE nº 01/2020 da CVM, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.**

O Preço por Ação será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Preço por Ação é justificável na medida em que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* em até [20]% da quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

As Pessoas Vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou a quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, poderão realizar seus respectivos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, conforme o caso, somente por meio da entidade a que estiverem vinculadas.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia", na página 71 deste Prospecto.**

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 68 deste Prospecto.

Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Na data deste Prospecto, não existem ações da Companhia em negociação no mercado. Após a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia" na página 37 deste Prospecto.

Custos de Distribuição

As despesas com auditores, advogados, traduções, taxas de registro e outras despesas descritas abaixo, bem como as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta serão suportadas [exclusivamente pela Companhia/pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.]

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais:

Comissões e Despesas	**Valor total[(1)(8)]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]**	**Custo unitário por Ação[(8)]**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Incentivo[(4)].....	[•]	[•]%	[•]
Total de Comissões	[•]	[•]%	[•]
Despesas da Oferta[(5)]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na B3	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]
**Total de Despesas com Taxas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
Despesas com Advogados[(6)]	[•]	[•]%	[•]
Despesas com Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]
Outras Despesas[(7)]	[•]	[•]%	[•]
**Total de Outras Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Comissões e Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta[pela Companhia].
(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.
(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga[a exclusivo critério da Companhia], utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [•]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário sem considerar a colocação da totalidade das Ações Adicionais e das Ações do Lote Suplementar.
(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas[exclusivamente pela Companhia].
(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).
(8) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	**Valor total[(1)(8)]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]**	**Custo unitário por Ação[(8)]**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Incentivo[(4)].....	[•]	[•]%	[•]
Total de Comissões	[•]	[•]%	[•]
Despesas da Oferta[(5)]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na B3	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]
**Total de Despesas com Taxas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
Despesas com Advogados[(6)]	[•]	[•]%	[•]
Despesas com Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]
Outras Despesas[(7)]	[•]	[•]%	[•]
**Total de Outras Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Comissões e Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta [pela Companhia].
(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.
(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga [a exclusivo critério da Companhia], utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [•]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar.
(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas [exclusivamente pela Companhia].
(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).
(8) Considerando as Ações Adicionais mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, considerando as Ações do Lote Suplementar mas sem considerar as Ações Adicionais:

Comissões e Despesas	**Valor total[(1)(8)]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]**	**Custo unitário por Ação[(8)]**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Incentivo[(4)].....	[•]	[•]%	[•]
Total de Comissões	[•]	[•]%	[•]
Despesas da Oferta[(5)]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na B3	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]
**Total de Despesas com Taxas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
Despesas com Advogados[(6)]	[•]	[•]%	[•]
Despesas com Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]
Outras Despesas[(7)]	[•]	[•]%	[•]
**Total de Outras Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Comissões e Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta [pela Companhia].
(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.
(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga [a exclusivo critério da Companhia], utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [•]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário considerando a colocação da totalidade das Ações do Lote Suplementar mas sem considerar as Ações Adicionais.
(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas [exclusivamente pela Companhia].
(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).
(8) Considerando as Ações do Lote Suplementar mas sem considerar as Ações Adicionais.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, considerando as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais:

Comissões e Despesas	Valor total[(1)(8)]	% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]	Custo unitário por Ação[(8)]
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[•]	[•]%	[•]
Comissão de Incentivo[(4)].....	[•]	[•]%	[•]
Total de Comissões	[•]	[•]%	[•]
Despesas da Oferta[(5)]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na B3	[•]	[•]%	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]
**Total de Despesas com Taxas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
Despesas com Advogados[(6)]	[•]	[•]%	[•]
Despesas com Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]
Outras Despesas[(7)]	[•]	[•]%	[•]
**Total de Outras Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**
**Total de Comissões e Despesas	**[•]**	**[•]%**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta [pela Companhia].
(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.
(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga [a exclusivo critério da Companhia], utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [•]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário considerando a colocação da totalidade das Ações do Lote Suplementar e das Ações Adicionais.
(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas [exclusivamente pela Companhia].
(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).
(8) Considerando as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

Para fins da Instrução CVM 400 e do artigo 3º do Anexo II do Código ANBIMA, não há outra remuneração devida pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela remuneração descrita acima e pelos ganhos decorrentes da atividade de estabilização, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Estabilização do Preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações na B3, por um período de até 30 dias contados da data de início de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

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

A partir da divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 61 deste Prospecto.

Características das Ações

As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se incluem os seguintes:

(a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária de emissão da Companhia corresponde a um voto;

(b) observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, direito ao recebimento de dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais e demais proventos de qualquer natureza eventualmente distribuídos por deliberação de assembleia geral ou pelo Conselho de Administração, conforme aplicável;

(c) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores alienantes da Companhia, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado (*tag along*);

(d) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado (salvo hipóteses de dispensa previstas no Regulamento do Novo Mercado), pelo seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada;

(e) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;]

(f) direito de preferência na subscrição de novas ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição emitidos pela Companhia, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, e artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) direito ao recebimento integral de dividendos e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias de emissão da Companhia que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da divulgação do Anúncio de Início, na proporção da sua participação no capital social da Companhia; e

(h) todos os demais direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no Estatuto Social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção "18. Valores Mobiliários" do Formulário de Referência, na página 819 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Ações para (i) Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva; e (ii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Procedimento da Oferta

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, a celebração do Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) em regime de Garantia Firme de Liquidação, e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, por meio de duas ofertas distintas, quais sejam: (i) uma Oferta de Varejo, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) uma Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

Os Coordenadores da Oferta, a Companhia e os Acionistas Vendedores elaborarão um plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas, as relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400, e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sendo possível o cancelamento do pedido de registro da Oferta caso não haja investidores suficientes para subscrever/adquirir a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso não existam Pedidos de Reserva e/ou intenções de investimento para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, e os valores eventualmente depositados serão devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta.", na página 68 deste Prospecto.**

[Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.]

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de Pedido de Reserva, mediante uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva, ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, em ambos os casos, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados em caso de excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados no caso de excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, o montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, [20]% da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, nos termos do artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto na alínea (g) abaixo.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (d) abaixo e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 53, 53 e 57, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Ações, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, sendo que tais Investidores Não Institucionais poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por Ação, o seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). **Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 19 e 65, respectivamente, deste Prospecto, bem como as seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, nas páginas 410 e 449, respectivamente, deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada; e (iv) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada**;

(b) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Consorciada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), será vedada a colocação de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados e os valores depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

(c) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações subscritas/adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 12:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (d) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo;

(d) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (c) acima junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Consorciada;

(e) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, desde que efetuado o pagamento previsto acima, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão ou Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 53, 53 e 57, respectivamente, deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações, desprezando-se a referida fração;

(f) caso o total das Ações objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; e

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

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 53¸ 53 e 57, respectivamente, deste Prospecto.

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

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos da Oferta de Varejo, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta de Varejo, serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Ações que cada um deverá subscrever/adquirir e o Preço por Ação. A entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante a integralização/liquidação à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocada ao Investidor Institucional, em conformidade com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A subscrição/aquisição das Ações será formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição/contrato de compra e venda, cujos modelos foram previamente apresentados à CVM e informam ao Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) o Preço por Ação seja inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa, e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4°, do Anexo II, do Código ANBIMA e do Ofício Circular SRE n 01/2020 da CVM ("**Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa**"), os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, [devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Consorciada) (a) até as 12:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do item (i) acima; (b) até as 14:00 horas do 5º dia útil subsequente à data em que o investidor for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima; e (c) até as 14:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo investidor, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca do Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, no caso do item (iv) acima.

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

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou em caso de Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada.

Para mais informações, ver seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Como resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o Preço por Ação poderá ser fixado abaixo da Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus Pedidos de Reserva", na página 69 deste Prospecto.

Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, nos termos acima descritos, até as 14:00 horas do 5º dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação, ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Participante da Oferta acerca da suspensão ou modificação da Oferta, conforme aplicável. Caso o Investidor Não Institucional não informe sua decisão de desistência do respectivo Pedido de Reserva nos termos deste item, tais Pedidos de Reserva serão considerados válidos e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total do seu investimento.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do respectivo Pedido de Reserva nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada).

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, ou, ainda; (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva, em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de divulgação de comunicado ao mercado e aos Investidores Não Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados do recebimento da comunicação, pelo investidor acerca de quaisquer dos eventos acima citados, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada).

A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400.

Prazo de Distribuição

A data de início da Oferta será divulgada mediante divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400. O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**").

O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, com data limite para ocorrer em [•] de [•] de 2020, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Liquidação

A liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data de Liquidação**"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição. A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar, caso haja o exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar, ocorrerá dentro do prazo de até 2 dias úteis contado da data de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar ("**Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar**").

As Ações, as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, conforme o caso, serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, conforme o caso. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta de liquidar, na Data de Liquidação, a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) que não forem integralizadas/liquidadas pelos investidores que as subscreverem/adquirirem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição ("**Garantia Firme de Liquidação**").

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas/liquidadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização/liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição Internacional, deferido o registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, deferidos os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização, conforme disposto na seção "Informações Sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações" na página 46 deste Prospecto.

Segue abaixo relação das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) objeto de Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta:

Coordenadores da Oferta	**Quantidade de Ações**	**Percentual**
		(%)
Coordenador Líder	[•]	[•]
Itaú BBA	[•]	[•]
Bank of America	[•]	[•]
Safra	[•]	[•]
BB Investimentos	[•]	[•]
Caixa	[•]	[•]
Total	**[•]**	**100,00**

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

Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem a colocação das Ações, bem como de suas respectivas garantias firme estarão sujeitas a determinadas condições, não limitada (i) a entrega de opiniões legais e cartas negativas de conforto (*negative comfort letter*) pelos assessores jurídicos da Companhia, dos Acionistas Vendedores, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional; e (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos membros do Conselho de Administração e da Diretoria. De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, a Companhia obriga-se a indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

Adicionalmente, a Companhia e os Acionistas Vendedores são obrigados, nos termos do Contrato de Distribuição Internacional, a indenizar os Agentes de Colocação Internacional na ocasião de perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Distribuição Internacional determina ainda que a inobservância às leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, pode resultar em eventuais potenciais procedimentos judiciais. A condenação em um procedimento judicial no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda* poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia e em seus negócios. Para informações sobre os riscos relacionados ao Contrato de Distribuição Internacional, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de venda no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil, com esforços de venda no exterior*", na página 69 deste Prospecto.

Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 61 deste Prospecto.

Violações de Normas de Conduta

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

Negociação das Ações na B3

As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no segmento Novo Mercado da B3 a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início, sob o código "**[•]**".

A Companhia celebrou em [•] de [•] de 2020, o Contrato de Participação no Novo Mercado com a B3, por meio do qual a Companhia aderiu às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início. As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado estão descritas de forma resumida no item "17.5 – Outras informações relevantes" do Formulário de Referência na página 818 deste Prospecto.

Para mais informações sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.

Recomenda-se a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, em especial as seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, nas páginas 410 e 449, respectivamente, deste Prospecto, e o item "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", a partir da página 65 deste Prospecto Preliminar.

Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)

[A Companhia, os Acionistas Vendedores e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ("**Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up***"), sujeito a determinadas exceções: (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (ii) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir os Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (iii) celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).]

[As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses: (i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário comprometa-se com os Coordenadores da Oferta por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que, antes de tal transferência, o *trust* comprometa-se por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, conforme alterada, dos signatários do instrumento de *lock-up,* desde que, antes de tal transferência, o respectivo destinatário comprometa-se com os Coordenadores da Oferta por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *lock-up*; e (iv) transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do instrumento de *lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Distribuição e do Contrato de Estabilização.]

[A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – *A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda, de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia, após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia*", na página 67 deste Prospecto.]**

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

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

Cronograma da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de protocolo dos pedidos de registros da Oferta junto à CVM:

#	Eventos	Data[(1)]
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	[•] de [•] de 2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização deste Prospecto Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Início do Procedimento de *Bookbuilding*	[•] de [•] de 2020
3	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	[•] de [•] de 2020
4	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	[•] de [•] de 2020
5	Encerramento do Período de Reserva	[•] de [•] de 2020
6	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação pela Companhia Assinatura do Contrato de Distribuição, do Contrato de Distribuição Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta Início do prazo de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar	[•] de [•] de 2020
7	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	[•] de [•] de 2020
8	Início de negociação das Ações no segmento do Novo Mercado da B3	[•] de [•] de 2020
9	Data de Liquidação	[•] de [•] de 2020
10	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar	[•] de [•] de 2020
11	Data limite para a liquidação das Ações do Lote Suplementar	[•] de [•] de 2020
12	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	[•] de [•] de [•]

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

Será admitido o recebimento de reservas a partir da nova divulgação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Instituições Consorciadas), para subscrição/aquisição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de anúncio divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção "Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 60 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte este Prospecto. Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 55 deste Prospecto.

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

Inadequação da Oferta

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e dos riscos inerentes ao investimento em ações, bem como aos riscos associados aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

O Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

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

Companhia

www.grupokallas.com.br (neste *website*, acessar [•]).

Coordenadores da Oferta

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

www.credit-suisse.com/br (neste *website*, acessar [•]).

Banco Itaú BBA S.A.

http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “Kallas Incorporações e Construções S.A.”, clicar em “2020”, em “Oferta Pública de Ações (IPO)” e, em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A.

www.merrilllynch-brasil.com.br (neste *website*, acessar [•]).

Banco Safra S.A.

https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, acessar [•]).

BB-Banco de Investimento S.A.

www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", posteriormente "Ações Kallas Incorporações e Construções S.A." e, depois, clicar nos links disponíveis dos avisos e anúncios da Oferta).

Caixa Econômica Federal

http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento (neste website, acessar "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Kallas Incorporações e Construções S.A.", clicar no título do documento correspondente).

Instituições Consorciadas

Comissão de Valores Mobiliários

www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R$", acessar o link referente à "Kallas Incorporações e Construções S.A.", no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ (neste website acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Kallas Incorporações e Construções S.A.", link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

Informações Adicionais

Maiores informações sobre a Oferta e sobre o procedimento de reserva das Ações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta, nos endereços e telefones abaixo mencionados e, no caso de Investidores Não Institucionais, também junto às Instituições Consorciadas.

É recomendada aos investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 19 e 65, respectivamente, deste Prospecto, bem como as seções 4.1 e 4.2 constante do Formulário de Referência, nas páginas 410 e 449, respectivamente, deste Prospecto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.

Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as seguintes páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3.

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, os Acionistas Vendedores foram dispensados pela CVM de divulgar este Prospecto, uma vez que não possuem página própria registrada na rede mundial de computadores para este fim.

Companhia

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição
CEP 04508-030, São Paulo, SP
At.: Raphael Esper Kallas
Tel.: +55 (11) [●]
www.grupokallas.com.br (neste *website*, acessar [●]).
Coordenadores da Oferta

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes)
04542-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Eduardo de la Peña
Tel.: +55 (11) 3701-6401
www.credit-suisse.com/br (neste *website*, acessar www.credit-suisse.com/br (neste *website*, clicar em "Investment Banking", depois clicar em "Ofertas", e, então, clicar no título do documento correspondente ao lado de "Kallas – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Kallas Incorporações e Construções S.A.").

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 2º andar
04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8000
Fax: +55 (11) 3708-8107
http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em "Kallas Incorporações e Construções S.A." e, posteriormente, clicar em "2020" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)", por fim em "Prospecto Preliminar").

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 12º andar
04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Bruno Saraiva
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009
www.merrilllynch-brasil.com.br (neste website, acessar [•]).

Banco Safra S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100
01310-930, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Torres
Tel.: +55 (11) 3175-4184
https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, acessar [•]).

BB-Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. João Carlos dos Santos Telles
Tel.: +55 (21) 3808-3625
http://www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", posteriormente "Ações Kallas Incorporações e Construções S.A." e, depois, "Leia o Prospecto Preliminar").

Caixa Econômica Federal
Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar
CEP 01310-300, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Tel.: +55 (11) 3236-8232
http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento (neste website, acessar "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Kallas Incorporações e Construções S.A.", clicar no título do documento correspondente).

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua de Sete de Setembro, 111, 5º andar,
CEP 20159-900, Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo - SP
www.cvm.gov.br - neste website acessar "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)". Nesta página digitar "Kallas" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Kallas Incorporações e Construções S.A.". Ato contínuo, selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, em seguida, "Prospecto Preliminar", posteriormente clicar em "Download" ou "Consulta".

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-paraemissores/ofertas-publicas/ – neste website acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Kallas Incorporações e Construções S.A.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar".

Instituições Consorciadas

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

O Aviso ao Mercado foi intencionalmente divulgado sem a indicação das Instituições Consorciadas e será novamente divulgado em [•] de [•] de 2020, dia de início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, com a indicação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta. A partir de tal data, informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da B3.

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda das Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja registro ou isenção de registro nos termos da Regra 144A do *Securities Act*. Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Qualquer informação aqui contida não deverá ser levada, transmitida, divulgada, distribuída ou disseminada nos Estados Unidos.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia, os Acionistas Vendedores e a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta recomendam que os investidores baseiem suas decisões de investimento nas informações constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência, devendo ser desconsideradas quaisquer informações divulgadas na mídia sobre a Companhia, os Acionistas Vendedores e a Oferta, incluindo projeções futuras, que não constem do Prospecto e do Formulário de Referência.

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

LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", NAS PÁGINAS 19 E 65, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANEXO A ESTE, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES NA TOMADA DA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 19 deste Prospecto e nas seções 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência, nas páginas 410 e 449 deste Prospecto, respectivamente, e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto, a partir da página 285.

As atividades da Companhia, sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou a totalidade de seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhe afetar e afetar os titulares de ações ordinárias de sua emissão de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia ou pelos Acionistas Vendedores, ou que atualmente a Companhia considere irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou lhe "afetará adversamente" ou o uso de expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

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

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

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

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

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

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. A este respeito, vide risco "*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*" na página 65 deste Prospecto

Em 31 de dezembro de 2019, a capitalização de todas as companhias listadas na B3 representava, aproximadamente, R$4,6 trilhões e a média de negociações diárias de, aproximadamente, R$17,3 bilhões, segundo dados da própria B3. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 foram responsáveis por, aproximadamente, 38% do volume total de ações negociadas na B3 durante o ano de 2019, enquanto que a New York Stock Exchange teve uma capitalização de mercado de aproximadamente US$23,3 trilhões em 31 de dezembro de 2019 e um volume diário médio de negociação de aproximadamente US$61.4 bilhões durante o ano de 2019 considerando dados até outubro de 2019.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que pode ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser negativamente impactado.

A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

[A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores] celebrarão acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-up*), por meio dos quais se comprometerão a, sujeitos tão somente às exceções previstas no Contrato de Distribuição e no Contrato de Distribuição Internacional, durante o período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.]

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Para informações adicionais, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Restrições à Negociação de Ações (*Lock-up*)" na página 58 deste Prospecto.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400 e no Código ANBIMA, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição/contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero. Para mais informações, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Violações de Norma de Conduta" na página 57 deste Prospecto.

A Companhia poderá precisar de capital adicional no futuro, a ser obtido por meio da emissão de valores mobiliários, o que pode resultar na diluição da participação dos detentores das ações ordinárias de sua emissão e afetar o preço das Ações.

A Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos adicionais, desde que devidamente aprovada, por meio de distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, inclusive em oferta públicas com esforços restritos, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus acionistas e acarretar na diluição da participação acionária de seus acionistas no capital social da Companhia, bem como diminuir o preço de mercado de suas ações, sendo que o grau de diluição econômica dependerá do preço e da quantidade dos valores mobiliários emitidos.

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

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding* até o limite de 20% das Ações inicialmente ofertadas.

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

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

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir a totalidade das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso as Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) não sejam integralmente subscritas/adquiridas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição/contratos de compra e venda e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 53 deste Prospecto.

Como resultado do Procedimento de Bookbuilding, o Preço por Ação poderá ser fixado abaixo da Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus Pedidos de Reserva.

Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir de seu Pedido de Reserva, o que poderá resultar em uma menor dispersão acionária do capital social da Companhia do que aquela inicialmente esperada.

Ademais, a fixação do Preço por Ação em valor abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção "Destinação dos Recursos", na página 95 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos no crescimento e nos resultados das operações da Companhia.

Investidores que subscreverem/adquirirem Ações sofrerão diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por Ação poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que subscreverem/adquirirem Ações por meio da Oferta poderão receber um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao subscrever/adquirir as Ações na Oferta.

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

Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção "Diluição", na página 97 deste Prospecto.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreenderá a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

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

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado de valores mobiliários da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos pelas companhias brasileiras, inclusive com relação aos valores mobiliários de emissão da Companhia.

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

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Após a Oferta, a Companhia continuará sendo controlada pelo seu atual Acionista Controlador, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Imediatamente após a conclusão da Oferta (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar), o atual Acionista Controlador da Companhia será titular de [•]% das ações ordinárias de emissão da Companhia. Dessa forma, o atual Acionista Controlador da Companhia, por meio de seu poder de voto nas assembleias gerais, continuará capaz de nos influenciar fortemente ou efetivamente exercer o poder de controle sobre as decisões da Companhia, o que pode se dar de maneira divergente em relação aos interesses dos demais acionistas da Companhia.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Os Coordenadores da Oferta e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400.

A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das Ações. Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. Até a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

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

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

[A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, bem como com as comissões da Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma.]

[Por meio do Contrato de Distribuição, a Companhia arcará com as comissões da Oferta, além de assumir a obrigação de pagamento de certas despesas relacionadas à Oferta. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos pelos investidores no âmbito da Oferta e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta, veja a seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto.]

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Credit Suisse foi fundado em Zurich, na Suíca, em 1856, e possui operações em 50 países e 46.840 empregados de mais de 170 países. A estratégia do Credit Suisse consiste em ser um dos líderes globais em gestão de fortunas com excelentes capacidades de *Investment Banking*.

O Credit Suisse oferece aos seus clientes uma completa linha de produtos e serviços por meio de suas principais divisões de negócios: International Wealth Management, Investment Banking & Capital Markets, Global Markets, Swiss Universal Bank e Asia Pacific.

Uma história de sucesso no Brasil

Em 1959, com a abertura de um escritório de representações do então CS SKA, o Credit Suisse estabeleceu a sua presença no Brasil. Em 1990, o Banco de Investimento Credit Suisse First Boston estabeleceu sua presença no País. Em 1998, o Credit Suisse adquiriu o Banco Garantia (fundado em 1971), e posteriormente, em 2006, a Hedging-Griffo (fundada em 1981), criando a Credit Suisse Hedging-Griffo. Atualmente, o Credit Suisse no Brasil oferece uma completa linha de produtos e serviços financeiros por meio de suas divisões locais de Wealth Management, Investment Banking & Capital Markets e Global Markets.

O Credit Suisse no Brasil tem por objetivo ser o banco preferencial dos melhores empresários, empresas e investidores do Brasil; além de ser o assessor de pessoas físicas e investidores institucionais, oferecendo uma linha completa de soluções financeiras feitas sob medida, de acordo com as necessidades de cada um de nossos clientes.

Os *ratings* do Credit Suisse no Brasil, atribuídos às instituições financeiras do País pela Fitch Ratings, são: AAA (bra), perspectiva estável (longo prazo) e F1+ (bra) (curto prazo), desde 2013.

Investment Banking & Capital Markets no Brasil

O Credit Suisse tem conhecimento local e experiência em fusões e aquisições, em colocações primárias e secundárias de ações e em instrumentos de dívida. Além disso, mantém a liderança consolidada em Investment Banking na América Latina desde 2005 (Fonte: Thomson Reuters e Dealogic entre 1º de janeiro de 2005 e 31 de maio de 2020).

Líder em fusões e aquisições: O Credit Suisse é líder no ranking de Fusões e Aquisições (*M&A*) na América Latina, entre 2005 e 2020, com volume de US$393 bilhões, em transações acima de US$100 milhões (Fonte: Thomson Reuters e Dealogic. Considera transações anunciadas acima de US$100 milhões entre 1º de janeiro de 2005 e 31 de maio de 2020).

Líder em emissões de ações: No segmento de Ofertas de Ações (*ECM*) na América Latina, o Credit Suisse é líder entre 2005 e 2020, com volume de US$43 bilhões (Fonte: Dealogic. Considera valor proporcional repartido entre coordenadores das ofertas para transações entre 1º de janeiro de 2005 e 31 de maio de 2020).

Líder em IPOs: No segmento de Ofertas Públicas Iniciais (*IPOs*) na América Latina, o Credit Suisse é o líder entre 2005 e 2018, com volume de US$26 bilhões (Fonte: Dealogic. Considera valor proporcional repartido entre coordenadores das ofertas para transações entre 1º de janeiro de 2005 e 31 de maio de 2020).

Líder em corretagem de ações

A corretora do Credit Suisse é a maior dos últimos cinco anos em negociação de ações do Ibovespa no Brasil, com uma participação de 21,0% no período (Fonte: Bloomberg. Considera apenas companhias negociadas no índice Ibovespa).

A Corretora do Credit Suisse tem foco no atendimento a clientes estrangeiros (não residentes) e institucionais, atua em negociação de ações e opções, negociação eletrônica, colocações de ações em blocos, *IPOs* e "*follow-ons*", estruturação de derivativos de renda variável e elaboração e distribuição de análises fundamentalistas (setorial e por empresas alvo de investimentos).

A Corretora do Credit Suisse trabalha em conjunto com uma experiente equipe de vendas da América Latina, com vendedores no Brasil e nos Estados Unidos e tem o apoio de uma das mais reconhecidas equipes de análise de ações da América Latina.

Wealth Management no Brasil

O Private Banking da CSHG administra R$118 bilhões e é um dos principais administradores de recursos no segmento de *wealth management* no Brasil (Fonte: Credit Suisse Hedging-Griffo. Patrimônio Administrado: AUM (*Assets under Management*) e AUA (*Assets under Advisory*). A estratégia de gestão na CSHG é a de ter *bankers* exclusivamente dedicados para cuidar dos interesses patrimoniais de seus clientes, oferecendo expertise e soluções inovadoras em:

Gestão de portfólios exclusivos e produtos diferenciados: Participação do CIO do Private Banking Brasil no comitê global de investimentos do Credit Suisse, definição dos cenários internacional e local para elaboração do *asset allocation* estratégico e tático da CSHG, gestão de mais de 900 produtos e portfólios exclusivos.

Proximidade direta ao time de gestão e especialistas: Equipe multidisciplinar incluindo estrategistas, economistas, *investors*, analistas de empresas e *traders*, e um *investor*/especialista dedicado a cada portfólio exclusivo com foco em enquadramento do portfólio às condições do mercado, visando alocação estrutural e tática.

Acesso à plataforma global de investimentos: Expertise e pioneirismo em seleção de oportunidades em ativos líquidos e ilíquidos globais e locais, composições e alternativas de investimento, com a incorporação e experiência dos relatórios de *research* do Credit Suisse Global.

Filosofia de gestão e controle de riscos: Análise e monitoramento completos de produtos e ativos, transparência e detalhamento em relatórios gerenciais de conta e fundos, sistema proprietário de gestão, monitoramento e controle de mandatos personalizados para fundos exclusivos de acordo com os objetivos de cada família.

Expertise para desenvolver soluções de investimento em: Wealth Advisory (Planejamento sucessório, patrimonial e investimentos sociais via nosso Instituto CSHG); Estruturas exclusivas (Fundos restritos e estruturados, abertos e fechados); Fundos de investimento (Fundos de investimento próprios e do mercado); Soluções estruturadas (Estruturas de investimento, proteção (*hedge*), empréstimos e emissão de dívida); Operações de renda fixa e variável (Títulos públicos, títulos privados, ações, derivativos e câmbio); Investimentos alternativos (Fundos imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Club Deals, ativos estressados e infraestrutura); Produtos de previdência (Fundos de investimento previdenciários).

CSHG Real Estate - Produtos imobiliários

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações em 2003, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais.

Atualmente, a CSHG possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial e recebíveis imobiliários.

Responsabilidade social e cultural

O Instituto Credit Suisse Hedging-Griffo (Instituto CSHG) é o principal veículo de investimento social do Credit Suisse no Brasil. O Instituto CSHG seleciona criteriosamente projetos sociais, primordialmente na área da educação, e acompanha sua execução de forma próxima e permanente.

Em 2018, completou 15 anos de existência, tendo apoiado mais de 190 organizações sem fins lucrativos e investido R$36 milhões nesse período.

Atualmente, alguns dos parceiros do Instituto CSHG são: Instituto Proa, Fundo de Bolsas do Insper, Fundação Estudar, Banco da Providência, entre outros.

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

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

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

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

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

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

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

- Atividade de investment banking do Itaú BBA

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

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

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de *deposit receipts* (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de *research* do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no *ranking* por quantidade de operações acumulando um total de US$25,7 bilhões.

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

Bank of America

O Bank of America está presente no Brasil desde 1953, contando com uma estrutura de aproximadamente 400 funcionários, com foco na intermediação e negociação de títulos de renda fixa e variável, em operações de câmbio e na prestação de serviços de banco de investimentos, incluindo a assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, reestruturações e no mercado de capitais.

A fusão global entre os grupos Merrill Lynch e Bank of America resultou no que o Bank of America acredita ser um dos maiores conglomerados financeiros do mundo e um dos líderes mundiais na negociação e intermediação de títulos e valores mobiliários, na prestação de serviços de banco de investimentos e de finanças corporativas, na gestão de ativos e grandes riquezas e na prestação de serviços de gestão de tesouraria.

O conglomerado Bank of America Merrill Lynch atende clientes nos segmentos de pessoa física, pequenos e médios negócios e também grandes empresas, oferecendo uma vasta gama de produtos e serviços de banco comercial, banco de investimentos, gestão de ativos e de risco. Sua ampla plataforma nos Estados Unidos da América serve mais de 59 milhões de clientes a partir de suas mais de 6.100 agências, mais de 18.000 caixas eletrônicos e um sistema online que atende mais de 25 milhões de usuários ativos.

O grupo atua em mais de 150 países, possuindo relacionamento com 99% das 500 maiores companhias de acordo com a U.S. Fortune e 83% das 500 maiores companhias de acordo com a Fortune Global. As ações da Bank of America Corporation (NYSE: BAC), controladora do Bank of America, fazem parte do índice Dow Jones Industrial Average e são listadas na New York Stock Exchange.

Nas Américas, está entre os principais bancos em emissões de dívida e *equity* e na assessoria em operações de fusões e aquisições, tendo recentemente atingido uma das principais posições em levantamento de capital para empresas considerando o valor agregado de operações de *equity*, *bonds* e financiamentos, de acordo com a Dealogic.

Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em mais de 20 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em março de 2020, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$ 1,3 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo ranking Valor 1000 divulgado em 2019 (por ativos totais). Nesta mesma data, a gestão de recursos de terceiros totalizava R$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida somava R$ 110,6 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido operações tais como a venda da Lotten Eyes para a Amil (2016), assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore (2018) e assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX (2020), configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como Coordenador do IPO e *Follow-on* do HSI Malls FII, *follow-on* do fundo JS Real Estate Multigestão FII, IPO do fundo Vinci Offices FII e *follow-on* do Vinci Logística FII e do IPO do Blue Macaw Office Fund II FII, totalizando cerca de R$ 3,0 bilhões em ofertas em 2019.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "*Research*". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo *bonds*, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Mercado de Capitais: em 2019, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds, Letras Financeiras, Notas Promissórias Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R$17,5 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como Banco RCI, CCP, Cosern, Cyrela, EDP, Engie, Gasmig, HSI, Klabin, Log-in, Raízen, Rede D'Or, Sabesp e Vinci.

BB Investimentos

O Banco do Brasil, sociedade controladora do BB Investimentos, em seus mais de 200 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, participando do desenvolvimento econômico do Brasil. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio *Top of Mind 2019,* do Instituto Data Folha.

No Resultado do 1º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R$ 1,5 trilhão de ativos totais e presença em 99,9% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92,7 mil funcionários, distribuídos entre 3.695 agências, 15 países e 13,2 mil postos de atendimento.

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil criou o BB Investimentos, subsidiária integral para atuação no mercado de capitais brasileiro. No exterior, o Conglomerado BB atua ainda por meio da Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), BB Securities Ltd. (Londres) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura), com foco em investidores institucionais e de varejo.

O BB Investimentos presta assessoria a seus clientes para a captação de recursos, por meio da coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e *bonds*. Oferece ainda soluções para financiamento via *project finance* e transações estratégicas em fusões, aquisições e *private equity*.

No mercado doméstico de renda fixa, o BB Investimentos participou de 11 emissões, que totalizaram o valor de R$ 895,7 milhões e 14,10% de *market share*, encerrando o período em 6º lugar no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado no 1T/2020. No mercado externo, o BB Investimentos participou da emissão de US$ 117,6 milhões, conforme Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado do 1T/2020.

No mercado de renda variável, o BB Investimentos atuou como coordenador líder no IPO de BB Seguridade, que lhe conferiu o prêmio *Latin Finance Deals of the Year 2013*. Pela realização da maior oferta inicial de ações do mundo daquele ano, no valor de R$ 11.47 bilhões. Além de ter atuado nos *IPOs* de Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy e CPFL Renováveis. Em 2014, o BB Investimentos atuou como coordenador do *follow on* da Oi e IPO da Ourofino Saúde Animal.

No ano de 2015 participou como coordenador do *follow-on* da Gerdau e, em 2016, como coordenador do *follow-on* da Rumo Logística. Em 2017, atuou como coordenador dos *follow-ons* da Azul, CCR, Lojas Americanas e Magazine Luiza, além dos IPOs de Azul, BR Distribuidora, IRB Brasil Re, Movida, *Nexa Resources*. Em 2018, participou do IPO de Banco Inter e *follow-on* da Unidas.

Em 2019, atuou como coordenador líder do IPO da Neoenergia e follow on de IRB Brasil Re. Participou ainda dos *IPOs* de Banco BMG e Centauro, além dos *follow-ons* de Banco do Brasil, Light, BTG Pactual, IRB Brasil Re, Movida, Marisa, Magazine Luiza e Marfrig.

Em 2020, o BB Investimentos atuou como coordenador dos *IPOs* de Moura Dubeux, Estapar e FIP BRZ Infraportos, e nos *follow-ons* de Petrobras, Minerva e Via Varejo.

Caixa

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

Nos últimos 5 anos a CAIXA atuou em 39 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R$24,31 bilhões e R$27,29 bilhões, respectivamente, tendo participado da distribuição de 53 fundos de investimento imobiliários e distribuído R$9,1 bilhões em CRI.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Companhia com os Coordenadores da Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo é vinculada à Oferta e/ou ao Preço por Ação e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Coordenador Líder e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Em 18 de outubro de 2019, a Kallas Engenharia Ltda., sociedade coligada à Companhia, emitiu em favor do Banco Credit Suisse (Brasil) S.A., instituição financeira controlada pelo Coordenador Líder, cédula de crédito bancário ("**CCB**") no valor de principal de R$15,0 milhões, com vencimento em 18 de outubro de 2021 e juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da taxa DI acrescida de determinado *spread* ao ano. A CCB é garantida por aval prestado pelo Sr. Emilio Rached Esper Kallas ("**Sr. Emilio**"), Acionista Vendedor e acionista controlador da Companhia, bem como por alienação fiduciária de cotas detidas pelo Sr. Emílio em fundo de investimento administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade controlada pelo Coordenador Líder ("**CSHG**"); e

- Em 14 de abril de 2020, a Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Sarandi**"), sociedade controlada indiretamente pela Companhia, e o Sr. Emilio celebraram com o Coordenador Líder o Contrato de Prestação de Fiança e Contraprestação em Garantia ("**Contrato**"), por meio do qual o Coordenador Líder emitiu carta fiança válida até 14 de outubro de 2022 em favor de Novelprint Sistemas de Etiquetagem Ltda. ("**Novelprint**"), com a finalidade de garantir, limitado ao valor de R$10,16 milhões, o pagamento de determinadas obrigações assumidas pela Sarandi em face da Novelprint ("**Carta de Fiança**"). Pela emissão da Carta de Fiança, o Coordenador Líder faz jus a uma determinada remuneração fixa, em moeda corrente nacional, a ser paga em 3 (três) parcelas, tendo sido a primeira paga na data de emissão da Carta de Fiança e sendo as demais devidas em 16 de abril de 2021 e 15 de abril de 2022. Em razão da celebração do Contrato, (i) a Sarandi emitiu, mediante aval prestado pelo Sr. Emilio, nota promissória em favor do Coordenador Líder, no valor total da Carta de Fiança; e (ii) o Sr. Emilio prestou garantia, em favor do Coordenador Líder, consistente na alienação fiduciária de cotas de sua titularidade em fundo de investimento administrado pela CSHG.

Exceto pelo descrito acima e pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui atualmente qualquer relacionamento relevante com a Companhia. A Companhia poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, corretagem, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas podem celebrar, no exterior, operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Coordenador Líder poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento comercial relevante com o Itaú BBA e demais sociedades do seu conglomerado financeiro, conforme detalhado a seguir:

- uma operação de Plano Empresário junto à Louisville Empreendimentos Imobiliários Ltda, com saldo total em aberto no valor de R$10.183.684,74 em julho de 2020, celebrada em dezembro de 2018 e com vencimento em janeiro de 2022, com taxa de TR + 9,00% a.a. Tal operação conta com garantias de hipoteca de terreno e benfeitorias (1º grau), cessão fiduciária de recebíveis de financiamentos imobiliários e fianças solidárias prestadas pela Kallas Engenharia Ltda, pela Companhia e pelo Sr. Emílio Rached Esper Kallas.

- uma operação de PLANO EMPRESÁRIO junto à Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda, com saldo total em aberto no valor de R$15.434.142,96 em julho de 2020, celebrada em junho de 2019 e com vencimento em dezembro de 2022, com taxa de TR + 7,70% a.a. Tal operação conta com garantias de hipoteca de terreno e benfeitorias (1º grau), cessão fiduciária de recebíveis de financiamentos imobiliários e fianças solidárias prestadas pela Kallas Engenharia Ltda, pela Companhia e pelo Sr. Emílio Rached Esper Kallas.

- Contratos de LIS (Limite Itaú para Saque), firmados junto a diversas SPEs pertencentes ao grupo econômico da companhia, no valor total de até R$1.800.000,00, celebrados em julho de 2020 e com vencimentos em agosto de 2020 (renováveis), com taxa de 13,99% a.m. Tais contratos não contam com garantias.

- Prestação de serviços de Cash Management e serviços de SISPAG/Boletos junto a empresas do grupo econômico da Companhia, contratados entre maio de 2011 e março de 2013, sem prazo de vencimento determinado, com tarifas de R$3,57 a R$5,50 por transação e receita média mensal de aproximadamente R$37 mil em 2020. Tais contratos não contam com garantias prestadas.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

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

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

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia” na página 71 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro no contexto da Oferta cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 42 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Bank of America

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

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Bank of America e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

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

O Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia” na página 71 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 42 deste Prospecto. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bank of America poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre a Companhia e o Safra

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Safra e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Safra e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Safra e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

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

O Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia” na página 71 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Safra poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre a Companhia e o BB Investimentos

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o BB Investimentos e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- BB Crédito Imobiliário contratado em fevereiro de 2018, com saldo devedor de R$6,7 milhões e vencimento em dezembro de 2020. A operação possui taxa de 9,38% a.a. e é garantida por fiança, hipoteca e penhor de direitos creditórios.

Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda

- BB Crédito Imobiliário contratado em outubro de 2019, com saldo devedor de R$ 3,2 milhões e vencimento em fevereiro de 2023. A operação possui taxa de 8,3% a.a e é garantida por fiança, hipoteca e cessão de direitos creditórios.

Além dos relacionamentos acima, a Companhia ainda mantém serviços bancários como conta corrente, investimentos e serviços diversos.

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

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o BB Investimentos e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

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

O BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia" na página 71 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BB Investimentos poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre a Companhia e a Caixa

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com a Caixa e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Contrato de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, celebrado em 16 de janeiro de 2018, entre a empresa PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Caixa, no valor de R$43,8 milhões e com saldo devedor no montante de R$22,8 milhões, com a incidência de juros de 11,52% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato (TR). O contrato possui data de vencimento em agosto de 2024 e conta com garantia hipotecária e fiança corporativa.

- Contas correntes contratadas a partir de 23 de setembro de 1988, com saldo de R$11,6 milhões em julho de 2020, para as quais não há remuneração;

- Certificado de depósito bancário contratado em 30 de setembro de 2016 e com vencimento em 03 de setembro de 2021, com taxa de 100,8 % do CDI, no montante de R$10,9 milhões;

- Aplicação em fundo de renda fixa contratada a partir de 16 de maio de 2008, sem vencimento definido e com remuneração pós-fixada, no montante de R$80,7 mil; e

- Aplicação em fundo exclusivo contratada a partir de 17 de fevereiro de 2017, sem vencimento definido em com remuneração pós-fixada, no montante de R$13,5 milhões.

- Prestação de serviços de relacionados a seguro de vida e acidentes pessoais às empresas do grupo econômico da Companhia, contratados a partir de maio de 2015.

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

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pela Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, a Caixa e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

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

A Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). A Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia" na página 71 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 42 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia à Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, a Caixa poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento dos Acionistas Vendedores com os Coordenadores da Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo é vinculada à Oferta e/ou ao Preço por Ação e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder

Conforme descrito no item "Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder", na página 80 deste Prospecto, o Sr. Emílio é avalista da CCB, contratou a emissão da Carta de Fiança e é avalista da Nota Promissória, tendo ainda oferecido em garantia das operações em questão cotas de sua titularidade em fundo de investimento administrado pela CSHG.

Exceto pelo referido acima e pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui atualmente qualquer relacionamento relevante com os Acionistas Vendedores. Os Acionistas Vendedores contrataram, no passado, e poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, corretagem, gestão de recursos, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Coordenador Líder poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade integrantes de seu conglomerado financeiro, prestam serviços bancários para alguns Acionistas Vendedores Pessoas Físicas, incluindo, entre outros, investimentos, consultoria ou gestão financeira.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão, no futuro, contratar o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

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

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bank of America

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Bank of America e demais sociedades do seu grupo econômico prestam serviços bancários para determinados Acionistas Vendedores incluindo, entre outros, investimentos, operações de crédito, seguro de vida, consultoria ou gestão financeira.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bank of America e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão, no futuro, contratar o Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores o Bank of America e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bank of America poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Safra

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Safra e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão, no futuro, contratar o Safra e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Safra e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Safra poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BB Investimentos

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento relativo à Oferta, os Acionistas Vendedores não mantêm relacionamento comercial relevante com o BB Investimentos e/ou sociedades de seu grupo econômico. O BB Investimentos e/ou sociedades de seu grupo econômico prestam serviços bancários para os Acionistas Vendedores, incluindo, entre outros, a manutenção de conta corrente, investimentos, e serviços diversos.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão, no futuro, contratar o BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao BB Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BB Investimentos poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a Caixa

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Caixa e demais sociedades do seu grupo econômico prestam serviços bancários para determinados Acionistas Vendedores incluindo, entre outros, investimentos, operações de crédito, seguro de vida, consultoria ou gestão financeira.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão, no futuro, contratar a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, a Caixa poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

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

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES E OS AUDITORES

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

Companhia

Kallas Incorporações e Construções S.A.
At.: Raphael Esper Kallas
Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição
CEP 04508-030, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) [•]
www.grupokallas.com.br

Acionistas Vendedores

Sr. Emilio Rached Esper Kallas, Sr. Raphael Esper Kallas e Sr. Thiago Esper Kallas
Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição
CEP 04508-030, São Paulo, SP
Tel.: +55 ([•]) [•]

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes)
CEP 04542-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Eduardo de la Peña
Tel.: +55 (11) 3701-6401
www.credit-suisse.com/br

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8876
Fax: +55 (11) 3708-8107
http://www.itau.com.br/itaubba-pt

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 12º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Bruno Saraiva
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009
www.merrilllynch-brasil.com.br

Banco Safra S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100
CEP 01310-930, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Feneberg Torres
Tel.: +55 (11) 3175-4184
https://www.safra.com.br

BB-Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. João Carlos dos Santos Telles
Tel.: +55 (21) 3808-3625
www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/sobre-nos/elbb/bb-banco-de-investimento-sa#/

Caixa Econômica Federal
Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar
CEP 01310-300, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Tel.: +55 (11) 3236-8232
http://www.caixa.gov.br/

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Lefosse Advogados
Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo, SP
At.: Srs. Rodrigo Junqueira e Jana Araujo
Tel.: +55 (11) 3024-6100
Fax: +55 (11) 3024-6200
www.lefosse.com

Consultores Legais Locais da Companhia e dos Acionistas Vendedores

Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados
Rua Funchal, nº 418, 11º andar
CEP 04551-060, São Paulo, SP
At.: Sr. Alexandre Barreto
Tel.: +55 (11) 3089-6500
www.cesconbarrieu.com.br

Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta

White & Case LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 4º andar
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Sr. John Guzman
Tel.: +55 (11) 3147-5601
Fax: +55 (11) 3147-5611
www.whitecase.com.br

Consultores Legais Externos da Companhia e dos Acionistas Vendedores

Milbank LLP
Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.100, 5º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Tobias Stirnberg
Tel.: +55 (11) 3927-7700
Fax: +55 (11) 3927-7777
www.milbank.com.br

Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240 - 4º / 12º Andar
CEP 04709-111, São Paulo, SP
At.: Sr. Alexandre Cassini Decourt
Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com

Crowe Macro Auditoria e Consultoria Ltda.
Av. Paulista, 2313, 9º andar
CEP 04709-111, São Paulo, SP
At.: Sr. Fábio Debiaze Pino
Tel.: +55 (11) [•]
Fax: +55 (11) [•]
www.crowemacro.com.br

Declarações de Veracidade das Informações

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto, a partir da página 125.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão de aproximadamente R$[•], após a dedução das comissões e das despesas devidas por nós no âmbito da Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 42 deste Prospecto.

Pretendemos utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária para [•].

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária:

Destinação	**Percentual Estimado dos Recursos Líquidos**	**Valor Estimado Líquido[(1)(2)]**
		(em R$)
[•]	[•]%	[•]
Total	**100,00%**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta Primária depende de diversos fatores que não podemos garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseamos nossas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização.

[Enquanto os recursos líquidos decorrentes da Oferta Primária não forem destinados para os fins acima descritos, serão aplicados no mercado financeiro, em Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha].

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

Um aumento ou uma redução de R$1,00 no Preço por Ação, correspondente ao ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução, conforme o caso, de R$[•] milhões nos recursos líquidos advindos da Oferta Primária, após a dedução das comissões e das despesas devidas por nós no âmbito da Oferta.

Por fim, não receberemos quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta Secundária, [das Ações Adicionais e/ou das Ações Suplementares,] visto que tais recursos líquidos reverterão integralmente aos Acionistas Vendedores.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta Primária nossa situação patrimonial, veja a seção "Capitalização" na página 96 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta nossa capitalização total, composta por nossos [empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido] em 30 de junho de 2020, indicando a situação real naquela data e a posição ajustada para considerar os recursos líquidos estimados da Oferta Primária, após a dedução das comissões e das despesas devidas por nós no âmbito da Oferta, em aproximadamente R$[•], com base no ponto médio da Faixa Indicativa.

As informações abaixo, referentes à coluna "Real", foram extraídas das nossas demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, auditadas pelos Auditores Independentes.

O investidor deve ler a tabela abaixo em conjunto com as seções "3 – Informações Financeiras Selecionadas", "10 – Comentários dos Diretores" e "18 – Valores Mobiliários" do Formulário de Referência nas páginas 394, 568 e 819, respectivamente, deste Prospecto, bem como com as demonstrações financeiras consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 155.

	Em 30 de junho de 2020	
	Real	**Ajustado Pós-Oferta[1]**
	(em milhares de R$)	*(em milhares de R$)*
Empréstimos e financiamentos circulante	[•]	[•]
Empréstimos e financiamentos não circulante	[•]	[•]
Patrimônio Líquido	**[•]**	**[•]**
Capitalização Total[2]	**[•]**	**[•]**

(1) Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), estimados em R$[•], calculado com base no ponto médio da Faixa Indicativa, após a dedução das comissões e das despesas estimadas como devidas por nós no âmbito da Oferta.

(2) Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação, correspondente ao ponto médio da Faixa Indicativa, aumentaria (reduziria) o valor de nosso patrimônio líquido e de nossa capitalização total em R$[•], após a dedução das comissões e despesas estimadas devidas por nós no âmbito da Oferta.

O valor de nosso patrimônio líquido após a conclusão da oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do preço por ação, bem como dos termos e condições gerais da oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do procedimento de *bookbuilding*.

Não houve alteração relevante na nossa capitalização total desde 30 de junho de 2020.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2020, o valor de nosso patrimônio líquido era de R$[•] e valor patrimonial por ação ordinária correspondia, na mesma data, a R$[•]. O valor patrimonial por ação ordinária representa o valor de nosso patrimônio líquido, dividido pelo número total de ações ordinárias de nossa emissão em 30 de junho de 2020.

Considerando-se a subscrição de [•] ações objeto da Oferta Primária, pelo Preço por Ação de R$[•], que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, e após a dedução das comissões e das despesas devidas por nós no âmbito da Oferta, nosso patrimônio líquido ajustado em 30 de junho de 2020 seria de R$[•], representando um valor de R$[•] por Ação. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por Ação de R$[•] para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por Ação de R$[•] para os novos investidores que adquirirem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por Ação imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja seção ["Informações Sobre à Oferta – Custos de Distribuição"], na página 42 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de nossa emissão, com base em seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2020 e considerando os impactos da realização da Oferta:

	Após a Oferta Primária
	(em R$, exceto percentagens)
Preço por Ação[1]	[•]
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020	[•]
Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir a Oferta Primária	[•]
Aumento do valor patrimonial contábil líquido por ação atribuído aos atuais acionistas	[•]
Diluição do valor patrimonial contábil por ação para os novos investidores[2]	[•]
Percentual de diluição dos novos investidores[3]	**[•]%**

(1) Calculado com base no ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.
(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações de nossa emissão e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção "Informações Sobre a Oferta – [•]", na página [•] deste Prospecto.

Um acréscimo (redução) de R$1,00 no Preço por Ação acarretaria um acréscimo (redução), após a conclusão da Oferta, (i) de R$[•] no valor do nosso patrimônio líquido contábil; (ii) no de R$[•] valor do patrimônio líquido contábil por ação de nossa emissão; (iii) na diluição do valor patrimonial contábil por ação aos investidores desta Oferta em R$[•] por Ação, após deduzidas as comissões e as despesas devidas por nós no âmbito da Oferta. O valor do nosso patrimônio líquido contábil após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

A realização da Oferta Secundária não resultará em nenhuma mudança no número de ações de nossa emissão, nem em alteração em nosso patrimônio líquido, uma vez que os recursos recebidos, nesse caso, será integralmente entregue aos Acionistas Vendedores.

Histórico do preço pago por administradores e acionistas controladores em subscrições e/ou aquisições de ações de nossa emissão nos últimos cinco anos

O quadro abaixo apresenta informações sobre nosso capital social subscrito e/ou adquirido nos últimos cinco anos por nós, por nossos administradores, controladores ou detentores de opções:

Data	Subscritor/ Adquirente	Natureza da Operação	Quantidade de Ações Ordinárias	Valor Total	Forma de integralização/liquidação	Valor por Ação
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

ANEXOS

ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA

MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, QUE APROVARÁ A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

Capítulo I
Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

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

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP: 04508-030 e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do País ou do Exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iii) a locação e administração de bens móveis, (iv) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (v) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

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

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$474.444.955,30 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos), dividido em 83.260 (oitenta e três mil, duzentas e sessenta) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

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

Parágrafo 2º - O capital social da Companhia será exclusivamente representado por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas. A propriedade das ações será comprovada pelo registro existente na conta do acionista junto à instituição depositária.

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

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

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até que seu valor total alcance R$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária.

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

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

Artigo 7º - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante: (i) venda em bolsa ou subscrição pública; ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado, conforme faculta o artigo 172 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

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

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

Capítulo III
Assembleias Gerais

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

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

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

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

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

momento e pelo mesmo meio referido neste parágrafo. Os originais dos documentos referidos neste parágrafo, ou suas cópias, dispensada a autenticação e o reconhecimento de firma, deverão ser exibidos à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

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

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

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

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

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

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar ou alterar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

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

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

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

Capítulo IV
Administração

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

Parágrafo 1º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Co-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser cumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º - O disposto no Parágrafo 1º acima não se aplicará na hipótese de vacância, desde que a cumulação de cargos seja devidamente divulgada na forma da regulamentação aplicável e cesse no prazo de até um ano.

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

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

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

Capítulo V
Conselho de Administração

Artigo 14 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

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

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

Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Vice-Presidente do Conselho ou quaisquer 2 (dois) membros do Conselho de Administração em conjunto, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência. A convocação da reunião deverá apresentar a agenda a ser tratada e decidida, bem como ser acompanhada da documentação disponível que embase de maneira completa tal agenda e permita que os membros do Conselho de Administração possam deliberar sobre as matérias a serem discutidas.

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

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

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

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

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

(i) nomear qualquer outro conselheiro como seu representante para votar em tal reunião, desde que a respectiva nomeação seja realizada por escrito e entregue ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação;

(ii) enviar seu voto por escrito ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação, via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos; ou

(iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de videoconferência ou conferência telefônica, desde que envie seu voto por escrito via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos ao presidente da mesa da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata, e todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o Presidente da reunião.

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

Parágrafo 8º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 6º, alínea "(iii)" deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro ser juntada a referido Livro logo após a transcrição da ata.

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

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

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

(a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado;

(b) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;

(c) atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas neste Estatuto Social;

(d) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;

(e) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;

(f) aprovar e alterar o plano de negócios, plano de investimentos ou o orçamento anual da Companhia;

(g) individualizar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria da Companhia, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social;

(h) aprovar a emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações; e (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado;

(i) autorizar a aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;

(j) deliberar sobre a admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e sobre ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia;

(k) aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(l) resolver os casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou este Estatuto Social não confiram a outro órgão da Companhia;

(m) aprovar a aquisição de bens ou ativos ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer subsidiária, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor, individualmente considerado, seja igual ou superior ao equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), individualmente ou no agregado, ao longo de 12 (doze) meses;

(n) aprovar a locação de bens imóveis pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor anual de custo, individualmente, seja igual ou superior ao equivalente a R$120.000,00 (cento e vinte mil reais);

(o) aprovar a alienação de bens ou ativos da Companhia ou de qualquer subsidiária, cujo valor, individual ou em uma série de transações em período de 12 (doze) meses, seja igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto pela transferência de unidades imobiliárias construídas pela Companhia no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais) ou se previstos nos planos estratégicos anuais;

(p) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor das subsidiárias, cujo valor exceda R$500.000,00 (quinhentos mil reais);

(q) exceto pelo previsto no item "(p)" acima, aprovação de transações com partes relacionadas à Companhia que superem o menor dos seguintes valores: R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;

(r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas Controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(s) definir e modificar programas de opção de outorga de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista neste Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um

comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano de opção de compra aprovado pela Assembleia Geral;

(t) aprovar investimentos da Companhia em valor superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) num período de 12 (doze) meses, desde que não previstos nos orçamentos anuais da Companhia;

(u) alteração, rescisão, ou celebração de contratos (a) de financiamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia e/ou por qualquer uma de suas subsidiárias envolvendo valores acima de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), individualmente ou no agregado ao longo de 12 (doze) meses; e (b) de todos os demais contratos que não os citados no item "(a)" acima envolvendo valores acima de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), individualmente ou no agregado ao longo de 12 (doze) meses;

(v) contratação de qualquer endividamento, financiamento e/ou empréstimo bancário em valor superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em uma operação ou séries de operações com a mesma instituição financeira durante um período de 12 (doze) meses; e

(w) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Parágrafo Único - Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser anualmente atualizados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a cada data de aniversário do presente estatuto social.

Capítulo VI
Diretoria

Artigo 18 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 4 (quatro) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo até 2 (dois) Diretores Co-Presidentes, que terão idênticas prerrogativas e atribuições, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Engenharia, um Diretor Jurídico, um Diretor de Incorporações, um Diretor de Controladoria, eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração.

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

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

sucessores.

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

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

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas por qualquer um dos Diretores Co-Presidentes sem a observância do prazo previsto no caput acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

Parágrafo 2º - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo aos Diretores Co-Presidentes, em caso de empate, o voto de qualidade. Na hipótese de divergência entre os Diretores Co-Presidentes, a decisão caberá ao Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 3º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer dos Diretores Co-Presidentes, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Parágrafo 4º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

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

Artigo 20 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

(i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;

(ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;

(iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

(iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;

(v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação, conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;

(vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e

(vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Compete aos Diretores Co-Presidentes coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhes, dentre outras, as seguintes atribuições:

(i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

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

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

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

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

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

(ii) gerir as finanças da Companhia;

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

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

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

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

(vii) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia;

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

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

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

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

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

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

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

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

(v) reportar aos Diretor Co-Presidentes qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

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

(i) coordenar os projetos técnicos e executivos da Companhia e suas controladas incluindo a execução das obras, definindo e acompanhando os cronogramas destas, assim como coordenando e supervisionando o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos;

(ii) planejar, definir e coordenar o cumprimento dos orçamentos das obras a serem executadas pela Companhia e suas controladas;

(iii) supervisionar e gerir a contratação de fornecedores e subempreiteiros a serem utilizados nas obras da Companhia, sem prejuízo da possibilidade de acompanhamento e fiscalização de tais contratações, a qualquer tempo, pelos Diretores Co-Presidentes ou terceiro por eles indicado;

(iv) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia e de suas controladas;

(v) assessorar os Diretores Co-Presidentes da Companhia nas decisões estratégicas envolvendo questões técnicas;

(vi) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia e de suas controladas; e

(vii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia e suas controladas.

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

(i) exercer funções de assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração da Companhia;

(ii) emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, à Diretoria referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia;

(iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados;

(iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia;

(v) supervisionar o departamento jurídico e as atividades de seus integrantes; e

(vi) coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos.

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

(i) definir o produto a ser desenvolvido pela Companhia e controladas;

(ii) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento desenvolvido pela Companhia e suas controladas;

(iii) estabelecer as condições e parâmetros de comercialização e financiamento dos produtos desenvolvidos pela Companhia e controladas; e

(iv) auxiliar na prospecção de terrenos, considerando a demanda de cada segmento e regiões geográficas de atuação da Companhia e suas controladas.

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

(i) planejar, definir, coordenar e controlar as operações, atividades e projetos da controladoria da Companhia, incluindo a preparação do orçamento anual, seu acompanhamento e suas revisões periódicas, preparação do orçamento de capital e a análise de resultados; e

(ii) assessorar a administração da Companhia na gestão de riscos corporativos.

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

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

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

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

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

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

Artigo 22 - Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias em favor de terceiros, sem que tenham sido

prévia e expressamente aprovados nos termos deste Estatuto Social, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes.

Capítulo VII
Conselho Fiscal

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

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

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

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

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Capítulo VIII
Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros

Artigo 24 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - As demonstrações financeiras serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 25 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e qualquer provisão de imposto de renda ou contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 190 da Lei de Sociedade por Ações, as participações estatutárias de empregados e administradores serão determinadas, sucessivamente e nessa ordem, com base nos lucros que remanescerem depois de deduzidos os montantes indicados no *caput*.

Artigo 26 - Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

Parágrafo 1º - Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - O saldo do lucro líquido, após as deduções previstas acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, na forma da lei aplicável.

Artigo 27 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Capítulo IX
Alienação de Controle

Artigo 28 - Para fins deste Capítulo IX, os seguintes termos com iniciais maiúsculas terão os significados a eles atribuídos abaixo:

> **"Controle"** (bem como seus termos correlatos "Controlador", "Controlada", "Controle" ou "sob Controle comum") significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida;
>
> **"OPA"** significa a oferta pública de aquisição de ações de companhia aberta, sujeita ou não a registro perante a Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 29 - A alienação direta ou indireta do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação, na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 30 - É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas na regulamentação aplicável, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela regulamentação aplicável.

Capítulo X
Acordo de Acionistas

Artigo 31 - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Presidente das Assembleias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos contrários aos respectivos termos dos Acordos de Acionistas.

Capítulo XI
Liquidação

Artigo 32 – A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação e nomear o liquidante que deva funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo XII
Resolução de Conflitos

Artigo 33 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Capítulo XIII
Disposições Finais

Artigo 34 - As disposições contidas no(s) (i) parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 1º; (ii) parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 13; (iii) parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 14; (iv) parágrafo 2º do artigo 23; (v) Capítulo IX; e (vi) artigo 33 deste Estatuto Social, assim como a natureza de companhia aberta, somente terão eficácia a partir da data de disponibilização pública do Anúncio de Início de Distribuição da primeira oferta pública de distribuição de ações da Companhia.

***

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 09.146.451/0001-06, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Companhia**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de sua emissão, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo: (i) a distribuição primária de Ações ("**Oferta Primária**"), e (ii) a distribuição secundária de Ações de titularidade dos acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) ("**Acionistas Vendedores**"), no âmbito da eventual colocação das Ações Adicionais (conforme definidas no Prospecto Preliminar) e das Ações do Lote Suplementar (conforme definidas no Prospecto Preliminar) ("**Oferta Secundária**"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), do Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("**Bank of America**"), do Banco Safra S.A. ("**Safra**"), do BB-Banco de Investimento S.A. ("**BB Investimentos**") e da Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Bank of America, o Safra e o BB Investimentos, "**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados, pela Companhia, os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados à Companhia pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e suas subsidiárias, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre a Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações

Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

A Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

EMILIO RACHED ESPER KALLAS, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.677.600-1, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob n° 101.280.006-78, residente e domiciliado Cidade São Paulo, Estado São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030 ("**Acionista Vendedor**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo: (i) a distribuição primária de Ações ("**Oferta Primária**"), e (ii) a distribuição secundária de Ações de titularidade do Acionista Vendedor e dos acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) (em conjunto, "**Acionistas Vendedores**") ("**Oferta Secundária**"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("**Bank of America**"), do Banco Safra S.A. ("**Safra**"), do BB-Banco de Investimento S.A. ("**BB Investimentos**") e da Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Bank of America, o Safra e o BB Investimentos "**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados, pela Companhia, os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados à Companhia pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e suas subsidiárias, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre a Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ele prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

EMILIO RACHED ESPER KALLAS

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

RAPHAEL ESPER KALLAS, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.479-1, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob n° 394.649.718-78, residente e domiciliado Cidade São Paulo, Estado São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030 ("**Acionista Vendedor**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo: (i) a distribuição primária de Ações ("**Oferta Primária**"), e (ii) a distribuição secundária de Ações de titularidade do Acionista Vendedor e dos acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) (em conjunto, "**Acionistas Vendedores**") ("**Oferta Secundária**"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("**Bank of America**"), do Banco Safra S.A. ("**Safra**"), do BB-Banco de Investimento S.A. ("**BB Investimentos**") e da Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Bank of America, o Safra e o BB Investimentos "**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados, pela Companhia, os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados à Companhia pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e suas subsidiárias, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre a Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ele prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

RAPHAEL ESPER KALLAS

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

THIAGO ESPER KALLAS, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.497.497 , expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob n° 325.519.458-01 , residente e domiciliado Cidade São Paulo, Estado São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030 ("**Acionista Vendedor**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo: (i) a distribuição primária de Ações ("**Oferta Primária**"), e (ii) a distribuição secundária de Ações de titularidade do Acionista Vendedor e dos acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) (em conjunto, "**Acionistas Vendedores**") ("**Oferta Secundária**"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. ("**Bank of America**"), do Banco Safra S.A. ("**Safra**"), do BB-Banco de Investimento S.A. ("**BB Investimentos**") e da Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Bank of America, o Safra e o BB Investimentos "**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados, pela Companhia, os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados à Companhia pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e suas subsidiárias, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre a Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ele prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

THIAGO ESPER KALLAS

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), CEP 04542-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 33.987.793/0001-33, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo: (i) a distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("**Oferta Primária**"), e (ii) a distribuição secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos acionistas vendedores identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) ("**Acionistas Vendedores**"), no âmbito da eventual colocação das Ações Adicionais (conforme definidas no Prospecto Preliminar) e das Ações do Lote Suplementar (conforme definidas no Prospecto Preliminar) ("**Oferta Secundária**"), a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder, do Banco Itaú BBA S.A., do Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A., do Banco Safra S.A., do BB-Banco de Investimento S.A. e da Caixa Econômica Federal, com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

(D) foram disponibilizados, pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, os documentos que a Companhia e os Acionistas Vendedores consideraram relevantes para a Oferta;

(E) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados à Companhia e aos Acionistas Vendedores documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado;

(F) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e

suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários; e

(iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ n° 09.146.451/0001-06
NIRE 35.300.358.996

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM [●] DE [●] DE 2020

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos dias [●] do mês de [●] de 2020, às [●] horas, na sede social da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP: 04508-030.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 16 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. [●], Presidente, e Sr. [●], Secretário.

4. ORDEM DO DIA: Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito das seguintes matérias: **(i)** autorização para realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações") no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação no exterior com base na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC") ("Oferta") **(ii)** a autorização para o aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante emissão de Ações no âmbito da Oferta prevista no item "(i)" acima, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia para a subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta, sendo que aos titulares de tais ações ordinárias, objeto da Oferta, serão conferidos os mesmos direitos e benefícios conferidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e pelo Estatuto Social, às demais ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data da disponibilização do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"); e **(iii)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à

realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, nos termos do item "(ii)" acima, e ratificação dos atos já realizados.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem de dia, os conselheiros presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

5.1. Aprovar a realização da Oferta, observados os principais termos e condições da Oferta descritos abaixo.

(a) Oferta (i) primária de, inicialmente, [●] Ações ("Oferta Primária"); e (ii) secundária de até [●] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária") a serem realizadas no Brasil, com esforços de colocação no exterior;

(b) A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, e será coordenada pelas instituições financeiras contratadas para atuar na Oferta ("Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Instituições Consorciadas", respectivamente, e as Instituições Consorciadas, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta"), sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais;

(c) Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior por determinadas instituições financeiras (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), editada pela SEC, conforme alterada ("*Securities Act*"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (*non U.S. persons*), com base na *Regulation S* ("Regulamento S"), editada pela SEC no

âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC;

(d) Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme abaixo definido), poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, em até [●] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais");

(e) Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até [●] Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares");

(f) A distribuição das Ações será feira por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais ("Oferta de Varejo"); e (ii) uma oferta destinada a Investidores Institucionais ("Oferta Institucional"), observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado;

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

(h) As demais características da Oferta constarão dos prospectos a serem arquivados na CVM, bem como no Contrato de Distribuição e demais documentos e anúncios da Oferta aplicáveis.

5.2. Será oportunamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o aumento do seu capital social, dentro do limite do capital autorizado, com emissão de novas ações ordinárias pela Companhia no âmbito da oferta primária, bem como a proporção entre a oferta primária e a oferta secundária. Aprovar que o aumento do capital social será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do artigo 7 do Estatuto Social da Companhia.

5.3. Em razão das deliberações tomadas acima, a Diretoria da Companhia fica autorizada a, desde já, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, mediante emissão de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, a serem ofertadas por meio da Oferta a ser realizada no Brasil e registrada junto à CVM, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e, para tanto, os Diretores da Companhia ficam investidos de plenos poderes para tomar e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à consecução da Oferta, em especial, de poderes de representação da Companhia junto à CVM, ao Banco Central do Brasil, à B3 e à ANBIMA, podendo praticar quaisquer atos perante essas e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados à Oferta e reputados necessários ou convenientes para a realização da mesma.

5.4. Consignar que as novas ações ordinárias emitidas nos termos das deliberações acimas farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data da disponibilização do Anúncio de Início e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia e, a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento do Novo Mercado da B3.

5.5. Aprovar eventual condução de atividades de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito da Oferta, conforme regulamentação aplicável.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. **Mesa**: [●] – Presidente; e [●] – Secretário. **Conselheiros presentes**: Emilio Rached Esper Kallas, Thiago Esper Kallas, Roberto Gerab, Felipe de Moura Prata e Romeu Chap Chap.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

Mesa:

[●] Presidente	[●] Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, QUE APROVARÁ A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ n° 09.146.451/0001-06
NIRE 35.300.358.996

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM [●] DE [●] DE 2020

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos dias [●] do mês de [●] de 2020, às [●] horas, na sede social da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 16 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. [●], Presidente, e Sr. [●], Secretário.

4. ORDEM DO DIA: Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito da: **(i)** fixação e justificativa do preço de emissão das ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), objeto de aprovação da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em [●] de [●] de 2020, no valor nominal unitário de R$ [●] ([●] reais), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação no exterior com base na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("Oferta"); **(ii)** a aprovação do aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, mediante a emissão de [●] ([●]) de ações ordinárias, correspondentes ao total de Ações a serem distribuídas no âmbito da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); **(iii)** a aprovação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinária de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.

("Prospecto Definitivo") e seus anexos, conforme registro concedido pela CVM e dos *Offering Memoranda* da Companhia; **(iv)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, bem como, observada a forma de representação da Companhia, praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à realização da Oferta; e **(v)** a verificação da subscrição das Ações e a homologação do novo capital social da Companhia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem de dia, os conselheiros presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

5.1. Aprovar o preço de R$[●] ([●] reais) por ação objeto da Oferta ("Preço por Ação") fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a investidores institucionais, no Brasil e no exterior, pelas instituições intermediárias contratadas para atuar na Oferta ("Coordenadores da Oferta"), nos termos do *"Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A."* ("Contrato de Colocação"), em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*") e nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que o preço de mercado das Ações foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta.

5.2. Aprovar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R$[●] ([●] reais), o qual passará de R$[●] ([●] reais) para R$[●] ([●] reais), mediante a emissão de [●] ([●]) de ações ordinárias, objeto da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações emitidas pela Companhia dentro no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do artigo 7 do Estatuto Social da Companhia.

5.3. Aprovar o Prospecto Definitivo e seus anexos, conforme registro concedido pela CVM, bem como os *Offering Memoranda* da Companhia.

5.4. Em razão da deliberação tomada acima, a Diretoria da Companhia fica autorizada a, desde já, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do capital social da Companhia, podendo praticar quaisquer atos perante a B3, a CVM, à ANBIMA e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados à Oferta e reputados necessários ou convenientes para a realização das mesmas.

5.5. Ato contínuo, verificar a subscrição de [●] ([●] milhões) de Ações no âmbito da Oferta e, consequentemente, homologar o novo capital social da Companhia, que passa a ser de R$[●] ([●] reais), dividido em [●] ([●] milhões) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. O Conselho de Administração deverá submeter, oportunamente, à Assembleia Geral da Companhia a proposta de alteração do Estatuto Social, de forma a refletir o novo capital social e o saldo do capital autorizado. As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. **Mesa**: [●] – Presidente; e [●] – Secretário. **Conselheiros presentes**: Emilio Rached Esper Kallas, Thiago Esper Kallas, Roberto Gerab, Felipe de Moura Prata e Romeu Chap Chap.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

[●]	[●]
Presidente	Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas Referentes
ao Período de Seis Meses Findo
em 30 de Junho de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

GRUPO kallas

REPÚBLICA DO LÍBANO

Relatório da Administração

1º Semestre de 2020 – 30/06/20

Relatório da Administração

Senhoras e Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Grupo Kallas"), relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Relatório de Auditoria dos Auditores Independentes.

Estamos vivendo um momento atípico em meio a pandemia mundial, devido aos efeitos do COVID-19, um momento ímpar na vida de todos, entretanto nos adaptando, sem deixar de adotar medidas recomendadas para mitigar a transmissão do vírus nas obras, nos estandes e nos escritórios administrativos (higienização mais frequente, escala flexível de trabalho, adoção da prática de trabalho à distância, etc.) Além disso, a quarentena decretada no estado de São Paulo, tem gerado desmembramento em relação ao desempenho operacional, com o fechamento dos órgãos públicos, cartórios com horários reduzidos, dificuldade na aprovação dos créditos junto às Instituições Financeiras, prejudicando a agilidade no repasse dos clientes.

Nosso foco estratégico no longo prazo e nossas ações delineadas para o crescimento sustentado, nos respaldam para enfrentar as adversidades de curto prazo, com nossa administração voltada para a gestão focada em um ano promissor, considerando que 19 empreendimentos continuam com as obras em evolução, e a construção de 7 estandes de vendas, com manutenção na nossa força de vendas, com nossos escritórios atuando de forma flexível e *home office* e vislumbrando o atingimento das metas definidas com acompanhamento dos principais indicadores de resultado.

Perspectivas

A Companhia, após a implementação da sua reorganização societária, revisou seu plano de negócio, que contempla a estimativa de lançamentos de empreendimentos residenciais, no Estado de São Paulo, com valores de VGV - "Valor Geral de Vendas" de R$ 3,8 bilhões/anuais em sua estabilização.

Acreditamos possuir relevante expertise e vantagens competitivas. Nosso modelo de negócio diversificado em empreendimentos de alta e média renda, econômico, loteamento e vendas, todos no Estado de São Paulo, e nossa estratégia vertical nos posicionam, de forma única, para aproveitar as oportunidades de crescimento do mercado imobiliário. Estamos predominantemente focados na região que é o maior polo de riqueza nacional, com presença geográfica em localidades estratégicas próximas a vias de acesso e transporte público, principalmente nas cidades da região metropolitana de São Paulo, além de nossa loteadora nos permitir expansão para cidades do interior do Estado, assegurando-nos um diferencial competitivo, já que tais regiões apresentam alta demanda e renda compatível com nossos produtos.

Descrição dos Negócios e Produtos – Segmentos

O Grupo Kallas teve sua origem com a fundação, em 1983, pelo Doutor e Mestre em engenharia Emílio Kallas, da Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda., que, após passar por uma reorganização societária, deu origem à Companhia. O Grupo Kallas possui quase 40 anos de história com reconhecida atuação no setor de incorporação e construção. Ao longo de quase quatro décadas de mercado, o Grupo Kallas, que iniciou suas atividades com foco na construção e incorporação de unidades residenciais econômicas, no âmbito de programas habitacionais patrocinados pelos governos federal e estadual, construiu um portfólio de negócios nos diversos segmentos e nichos do mercado imobiliário que lhe propicia diversificação e flexibilidade. Essa estratégia tem entregue rentabilidade recorrente, ano a ano

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio alto padrão e loteamento, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

A Kazzas, nossa construtora e incorporadora com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão implementar em bases rentáveis empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade e é parceira do programa "Minha Casa Minha Vida" (programa que oferece taxas reduzidas através do financiamento imobiliário).

Operamos na incorporação e construção de empreendimentos residenciais no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ("SFH"), incluindo o acesso às diversas fontes de financiamento, das quais se destacam (i) a modalidade com repasse na planta; (ii) enquadrados no programa habitacional Minha Casa Minha Vida ("Programa MCMV"); ou (iii) elegíveis ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE").

Possuímos um modelo de negócio calcado em produtos econômicos e padronizados por empreendimento que nos permite obter escala industrial de produção, elevado grau de especialização de processos, foco em empreendimentos verticalizados em centros urbanos do Estado de São Paulo, com baixo custo de produção, e qualidade diferenciada.

A Kallas Arkhes responsável pela seleção das melhores localizações e desenvolvimento de projetos funcionais. Buscando promover uma relação harmoniosa entre clientes, seus lares e a região onde os empreendimentos estão localizados, englobando do alto ao médio padrão, da diversidade dos sonhos às necessidades. A versatilidade do nosso portfólio nos permite atuar na construção e/ou incorporação de um novo espaço urbano mais integrado e pronto para ser vivenciado. Entre os pilares de atuação da Kallas, destacamos: (i) Durabilidade & Economia - O foco na qualidade vai muito além da aparência, ele se reflete também na durabilidade de tudo que fazemos e ainda faz com que o custo de manutenção do Kallas Arkhes que oferecemos seja otimizado, evitando desperdícios e problemas futuros. (ii) Ambientes & Arquitetura: Buscamos a excelência para oferecer o melhor lugar; para as pessoas morarem. Isso se reflete em todos os nossos projetos: cada cômodo é funcional, inteligente, iluminado e bem acabado. Para chegar nesse resultado, passamos meses debruçados sobre a fachada, a planta e áreas comuns. "Tudo para que o cliente se sinta no melhor lugar do mundo". (iii) Localização & ecossistema: Entendemos que escolher um lugar para morar vai muito além do imóvel em si. Por isso, quando estudamos a compra de um terreno, avaliamos toda a infraestrutura da rua, do bairro, a mobilidade e o impacto que esse projeto trará para aquele ecossistema. Essa é a nossa forma de atuar: pensando em projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da nossa cidade.

A Kallas Urbanismo - K'urb, é a empresa especializada em loteamentos. Aliando qualidade urbanística à reconhecida excelência do Grupo Kallas, a K'urb tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos e/ou incorporados, no estado de São Paulo. O principal objetivo da K'urb é escalar produtos Kallas para o interior de SP; com atratividade em alta rentabilidade no processo de pagamento dos terrenos com permuta; custo baixo de infraestrutura.

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

Os compartilhamentos das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Destaques dos resultados por segmento

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2019		
	Kazzas Incorp.	Kallas Arkhes	Consolidado
Receita líquida de vendas	11.791	58.398	70.189
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(9.141)	(38.198)	(47.339)
Lucro Bruto	2.650	20.200	22.850
	Kazzas Incorp.	Kallas Arkhes	Consolidado
	30/06/2020		
Receita líquida de vendas	68.724	67.239	135.963
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51.051)	(42.800)	(93.851)
Lucro Bruto	17.673	24.439	42.112

A Nota explicativa 24 contempla o detalhamento das informações da conciliação do resultado segmentado.

No decorrer do ano de 2018, a Kallas Incorporações e Construções S.A tinha participação direta nas empresas de baixa renda e econômico, porém, em virtude de uma reestruturação societária, a Companhia transferiu a participação nessas empresas, em 2019, para a Kazzas Incorporações e Construções S.A que tem como foco empreendimento dos segmentos baixa renda e econômico, tendo a Kallas Incorporações e Construções S.A como sua controladora.

Em abril de 2020 a Kallas Incorporações e Construções S/A fez a cisão da empresa Cedro Participações Eirelli. Esta estratégia societária ocorreu em virtude de manter as empresas do Grupo Kallas com participação de 100% da Kallas Incorporações e Construções S/A, e também houve a incorporação das empresas Ther Silver e Kallas Arkhes, com isso a Companhia em abril de 2020 passou a deter 100% de suas empresas controladas.

Em junho de 2020, a Kallas Incorporações e Construções S.A, deixou de ter participações diretas nas SPE´s ("Sociedades de Propósito Específico") de médio e alto padrão, em virtude da criação da nova empresa Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A., que terá o foco no segmento de médio e alto padrão, tendo a Kallas Incorporações e Construções S.A como sua controladora.

Banco de Terrenos

A Companhia possui um banco de terrenos (*landbank*) com Valor Geral de Vendas ("VGV")[1] potencial ("VGV Potencial") bruto[2] superior a R$10,0 bilhões[3], sendo mais de 95% desses terrenos localizados na região metropolitana do Estado de São Paulo, o maior mercado imobiliário do País, conforme divulgado pela CBIC - Indicadores Imobiliários Nacionais em 2019. Desse VGV Potencial, R$4,3 bilhões são 35 terrenos de posse da Companhia, R$1,8 bilhão são 18 terrenos com opção assinada e R$3,9 bilhões são opções em vias de assinatura. Desse VGV Potencial, R$2,4 bilhões tem previsão de lançamento para 2020 e R$2,9 bilhões tem previsão de lançamento para 2021, sendo aproximadamente 57% no segmento econômico e 43% no segmento de médio-alto padrão.

O conhecimento da realidade mercadológica do estado de São Paulo representa, para nós, importante fator de diferenciação, na medida que o mercado imobiliário segue uma lógica de micro- localidades, em que a familiaridade com as circunstâncias específicas de cada região é importante fator de competitividade e controle. Desta forma, acreditamos, que nossa experiência, aliada aos nossos diferenciais competitivos que vão desde a abrangência de mercado, competência construtiva e estrutura assertiva na implementação de empreendimentos, nos permite operar com boa rentabilidade nos diversos segmentos em que atuamos.

[1] O VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

[2] VGV Potencial bruto inclui a parcela da Companhia, possíveis permutas e participações de terceiros nos empreendimentos.

[3] Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto de terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.

Desempenho Econômico / Financeiro

Receita líquida de vendas

A receita líquida de vendas no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$136 milhões, em relação aos R$70,2 milhões no período anterior de 30 de junho de 2019, um aumento de 93,7%, em razão, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) aumento das vendas do segmento Kazzas Incorporadora em 482,9% em termos de receitas líquidas; (ii) incremento de 15,1% na receita líquida do segmento Kallas Arkhes com as vendas de unidades autônomas em estoque prontos e em construção (iii) recuperação de preços por metro quadrado, refletindo a maior demanda por produtos de incorporação imobiliária.

	Período de seis meses findo em		
(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	135.963	70.189	93,7%

Custos dos imóveis vendidos

Os custos dos imóveis vendidos totalizaram R$ 93,9 milhões no período de seis meses de 30 de junho de 2020, 98,3% superiores, aos R$ 47,3 milhões no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019. Este aumento nos custos, reflete principalmente o crescimento de 93,7% verificado nas vendas consolidadas da Companhia, e a evolução das obras em andamento.

	Período de seis meses findo em		
(em R$ mil, exceto %)	**30/06/2020**	**30/06/2019**	**Var.%**
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(93.851)	(47.339)	98,3%
% s/a ROL	*-69,0%*	*-67,4%*	*1,6pp*

Lucro Bruto

Em razão dos fatores acima elencados, no período de seis meses de 30 de junho de 2020, o lucro bruto totalizou R$ 42,1 milhões, em relação aos R$ 22,8 milhões no mesmo período anterior de seis meses de 30 de junho de 2019, com um aumento de 84,3%, devido ao acréscimo no volume de vendas e pelos empreendimentos com obras que estavam em andamento. Embora, o crescimento do lucro bruto tenha sido expressivo, a margem bruta do período ficou menor em 1,6 ponto percentual, atingindo 31,0% ante 32,6% no acumulado de seis meses de 2019, especialmente em razão do aumento de vendas principalmente no segmento econômico. O aumento de custos de 98,3% no período foi amenizado pelo crescimento de 93,7% nas receitas de vendas registradas no período.

	Período de seis meses findo em		
(em R$ mil, exceto %)	**30/06/2020**	**30/06/2019**	**Var.%**
LUCRO BRUTO	**42.112**	**22.850**	**84,3%**
Margem Bruta (%)	*31,0%*	*32,6%*	*-1,6pp*

Despesas (Receitas) Operacionais

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, as despesas operacionais foram de R$ 26,4 milhões, registrando um acréscimo de 193,5% em comparação ao mesmo período encerrado em 30 de junho de 2019 que totalizou R$ 9,0 milhões. Esse aumento nas despesas operacionais teve participação relativa na ROL ("Receita Operacional Líquida") superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, gerou um aumento de 6,6 pontos percentuais em relação ao mesmo semestre do ano anterior, representando 19,4% da ROL ante 12,8% da ROL em 30 de junho de 2019.

(em R$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em 30/06/2020	30/06/2019	Var.%
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(26.421)	(9.003)	193,5%
Despesas gerais e administrativas	(16.527)	(11.076)	49,2%
Despesas comerciais	(8.347)	(3.540)	135,8%
Despesas de depreciação	(169)	(133)	27,1%
Despesas tributárias	(1.768)	(2.044)	-13,5%
Resultado da equivalência patrimonial	4.601	5.430	-15,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.211)	2.360	-
% ROL	*-19,4%*	*-12,8%*	*6,6pp*

Esse incremento nominal de R$ 17,4 milhões nas despesas operacionais do período foi devido aos seguintes principais fatores: (i) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 49,2% em função de alterações na estrutura corporativa para fazer frente às estratégias e investimentos delineados para o crescimento da Companhia; e (ii) as despesas comerciais do período demonstraram um aumento de 135,8% devido às campanhas agressivas de propaganda e publicidade , aumento dos estandes de vendas para comportar os lançamentos previstos para o segundo semestre de 2020, além de despesas com comissões e corretagens. (iii) as outras despesas tiveram R$ 4,2 milhões de despesas contra R$ 2,4 milhões de receitas no mesmo semestre do ano anterior. Entretanto, os seguintes fatores contribuíram para minimizar os efeitos do aumento de despesas no semestre: (i) as despesas tributárias ficaram 13,5% inferiores em virtude das vendas das unidades em estoque, com desembolsos menores de IPTU; (ii) o resultado da equivalência patrimonial gerou uma receita de R$ 4,6 milhões, embora menor do que a receita de R$ 5,4 milhões no mesmo período do ano anterior.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 totalizou R$ 15,7 milhões, representando 11,5% da ROL ante 19,7% de margem operacional registrada no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, que totalizou R$ 13,8 milhões. Esse crescimento de 13,3% no lucro operacional decorre do crescimento das vendas, embora, os custos e despesas tenham sido superiores no período pressionando a margem operacional que apresentou queda de 8,2 pontos percentuais.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO OPERACIONAL	15.691	13.847	13,3%
% Magem Operacional	*11,5%*	*19,7%*	*-8,2pp*

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 registrou receitas financeiras líquidas de R$ 2,5 milhões contra despesas financeiras líquidas de R$ 0,3 milhão registradas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, equivalentes a 1,8% positivo da ROL ante 0,5% negativo da ROL no mesmo período do ano anterior, respectivamente, basicamente gerado pelos efeitos das variações e correções monetárias ativas e outras receitas financeiras e pelo aumento dos juros sobre financiamentos de unidades concluídas e descontos concedidos.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
DESPESAS (RECEITAS) FINANCEIRAS	2.461	(319)	-
Receitas financeiras	6.825	3.397	100,9%
Despesas financeiras	(4.364)	(3.716)	17,4%
% ROL	*1,8%*	*-0,5%*	*2,3pp*

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Desta forma, o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 18,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, representando 13,4% da ROL, contra R$ 13,5 milhões atingidos no mesmo período de 2019, ou 19,3% da ROL do semestre encerrado em 30 de junho de 2019. Essa redução de 5,9 pontos percentuais na margem do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social é devido à performance de vendas, representando um lucro nominal adicional de R$ 4,6 milhões no período, mesmo considerando o aumento de custos e despesas registrados conforme explanado acima.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**18.152**	**13.528**	**34,2%**
% ROL	*13,4%*	*19,3%*	*-5,9pp*

Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizaram R$ 3,2 milhões, em relação aos R$ 1,6 milhões, no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019, obtendo um aumento de 96,2% equivalentes a R$ 1,5 milhões adicionais, devido ao crescimento de vendas na Companhia.

O imposto de renda e a contribuição social representaram 17,4% e 11,9% do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, respectivamente, nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 e 2019 e se referem ao crescimento nominal de R$ 1,5 milhão no imposto de renda e na contribuição social corrente e R$ 31 mil de aumento na despesa de imposto de renda e na contribuição social diferidas.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
Imposto de renda e contribuição social	(3.160)	(1.611)	96,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(2.754)	(1.236)	122,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(406)	(375)	8,3%

Lucro Líquido

A Companhia no período de seis meses de 30 de junho de 2020, teve um lucro de R$ 15 milhões, em relação ao montante de R$ 11,9 milhões, no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019, equivalentes a um aumento nominal de R$ 3,1 milhões, ou 25,8%, devido ao crescimento estratégico da Companhia em decorrência dos fatores explicados acima. Desta forma, a margem líquida atingiu 11,0% ante 17,0% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	14.992	11.917	25,8%
Margem Líquida	*11,0%*	*17,0%*	*-6,0pp*

EBITDA

O EBITDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) ajustado com o resultado das participações societárias totalizou R$ 11,3 milhões contra R$ 8,6 milhões, um crescimento de 31,7% pela boa performance operacional com margem EBITDA ajustado de 8,3% ante 12,2% no ano anterior.

Composição do EBITDA *(Em milhares de Reais)*	30/06/2020	30/06/2019	Var.
Lucro Líquido	14.992	11.917	25,8%
(+)Imposto de Renda e Contribuição Social	3.160	1.611	96,2%
(+)Resultado Financeiro	(2.461)	319	-
(+)Depreciação e Amortização	169	133	27,1%
EBITDA	**15.860**	**13.980**	**13,4%**
(+) Resultado de Participações Societárias	(4.601)	(5.430)	-15,3%
EBITDA AJUSTADO	**11.259**	**8.550**	**31,7%**
Margem EBITDA %	*8,3%*	*12,2%*	*-3,9pp*

Situação Patrimonial

O Patrimônio líquido totalizou R$ 614,2 milhões em 30 de junho de 2020 contra R$ 400 milhões em 31/12/19. O incremento de 53,6% se refere (i) ao aumento de capital social de R$242.725 em 30 de maio de 2020, com os valores de dividendos destinados aos sócios em exercícios anteriores (ii) por meio da incorporação das empresas Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda no montante de R$77.866 (iii) e por aumento das reservas de capital e as reservas de lucros em função da boa performance do período.

A dívida líquida totalizou R$ 95,6 milhões, sendo que R$ 115,3 milhões de endividamento bruto e R$ 19,7 milhões de caixa e aplicações financeiras. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 a dívida líquida cresceu 15,1% devido a captação de recursos para fazer frente aos empreendimentos em andamento.

(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	31/12/2019
Divida Bruta	(115.281)	(103.420)
Caixa	19.677	20.336
Dívida Líquida	(95.604)	(83.084)

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa estrutura societária foi aprovada 27 de julho de 2020, com a seguinte composição:

Conselho de administração

O Conselho da Administração é o órgão que aprova as decisões, atua na solução de conflitos e no julgamento de recursos, executam as diretrizes, focam na criação de projetos e direcionamentos da Companhia. O conselho da Administração é composto pelos membros abaixo:

Presidente: Dr. Emílio Rached Esper Kallas

Thiago Esper Kallas

Roberto Gerab

Romeu Chapchap

Felipe Prata

Diretoria Executiva

A Diretoria é o órgão responsável pela administração, diretrizes, metas e estratégias e políticas da Companhia, devendo acompanhar e estabelecer as regras para alcançar os objetivos. A Diretoria é composta pelos membros abaixo:

Thiago Esper Kallas – Diretor Presidente

Raphael Esper Kallas – Diretor Presidente

Antonio Carlos Sacchi – Diretor Financeiro

Luiz Antônio Costa Júnior - Diretor Jurídico

David de Oliveira Fratel - Diretor de Engenharia

Maria Gilvânia de Vasconcelos Costa - Diretora de Incorporação

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram, durante o período de seis meses findo em 30 de junho 2020 e em exercício anterior a 2019, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração agradece a todos os colaboradores, fornecedores, parceiros e clientes por fazerem parte do Grupo Kallas e realizar essas conquistas juntas.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", considerando as normas 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 e com a norma internacional 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.5.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem:

(i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito.

(ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no período, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados.

(iii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos.

(iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer.

(v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18; e (iii) as divulgações em notas explicativas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações intermediárias estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Informações correspondentes a 30 de junho de 2019

Os saldos e as informações correspondentes aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, foram por nós revisados no contexto da auditoria das demonstrações financeiras intermediárias em 30 de junho de 2020. Dessa forma, esses saldos não foram auditados por nós ou por outro auditor independente. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras intermediárias ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras intermediárias.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras intermediárias do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1º de agosto de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Randal Ribeiro Sylvestre
Contador
CRC nº 1 SP 265237/O-5

2020-SPO-1766 VF PA.docx

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
ATIVO	Nota	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.253	3.024	19.677	20.336
Clientes de incorporação	5	-	-	195.921	158.253
Cliente de obra	5	561	728	561	728
Adiantamentos a terceiros		1.052	783	9.076	7.107
Imóveis a comercializar	6	-	-	405.275	411.700
Depósitos judiciais	13.1	88	803	1.101	2.439
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		2.954	5.338	631.611	600.563
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo -					
Clientes de incorporação	5	-	-	21.189	21.212
Imóveis a comercializar	6	-	-	151.304	143.897
Impostos a recuperar	11.1	19.653	19.514	20.106	20.056
Depósitos judiciais	13.1	10.444	10.262	10.444	10.262
Partes relacionadas	12	71.317	121.006	14.755	91.024
Outros		1	-	687	11.279
		101.415	150.782	218.485	297.730
Investimentos	8	582.866	427.513	136.703	130.784
Imobilizado	7	713	433	899	505
Intangível		1	17	1.986	41
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		684.995	578.745	358.073	429.060
TOTAL DO ATIVO		687.949	584.083	989.684	1.029.623

		Controladora		Consolidado	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
CIRCULANTE					
Fornecedores		819	628	15.974	6.035
Obrigações trabalhistas	10	2.774	237	3.743	546
Obrigações tributárias	11.2	80	49	1.997	971
Impostos diferidos	11.3	-	-	8.655	7.714
Adiantamentos de clientes	14	161	16	10.261	11.036
Distratos a pagar		-	-	3.867	2.074
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	12.704	2.024
Obrigação por aquisição de imóveis	14	-	-	19.358	31.856
Partes relacionadas	12	112.249	44.366	76.625	34.077
Provisão para perdas em controladas	8	1.453	805	230	254
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		117.536	46.101	153.414	96.587
NÃO CIRCULANTE					
Impostos diferidos	11.3	-	-	943	1.027
Adiantamentos de clientes	14	-	-	91.444	80.134
Obrigação por aquisição de imóveis	14	-	-	12.744	9.939
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	102.577	101.396
Dividendos a pagar	15	-	299.816	-	299.816
Provisões para riscos	13	8.808	9.564	22.184	22.423
Outros		15.913	15.617	16.886	18.305
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		24.721	324.997	246.778	533.040
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	15	474.445	197.826	474.445	197.826
Gastos com emissão de ações	15	(4.605)	(3.017)	(4.605)	(3.017)
Reserva de capital	15	43.972	-	43.972	-
Reserva de lucros	15	31.880	18.176	31.880	18.176
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		545.692	212.985	545.692	212.985
Participação de não controladores		-	-	43.800	187.011
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		545.692	212.985	589.492	399.996
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		687.949	584.083	989.684	1.029.623

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora				Consolidado			
	Nota	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	16	1.120	2.002	1.886	2.509	48.798	135.963	39.521	70.189
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	-	-	(293)	(446)	(34.371)	(93.851)	(28.934)	(47.339)
LUCRO BRUTO		1.120	2.002	1.593	2.063	14.427	42.112	10.587	22.850
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS									
Gerais e administrativas	17.1	(5.560)	(10.062)	(4.479)	(7.813)	(8.505)	(16.527)	(6.156)	(11.076)
Despesas comerciais	17.2	(374)	(720)	(1.824)	(3.379)	(5.553)	(8.347)	(1.866)	(3.540)
Despesas de depreciação		(79)	(146)	(65)	(131)	(88)	(169)	(66)	(133)
Resultado de equivalência patrimonial	18	5.965	18.760	6.616	9.499	6.847	4.601	5.528	5.430
Outras receitas (despesas)	17.3	1.077	2.670	982	600	(6.570)	(5.979)	1.003	316
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		2.149	12.504	2.823	839	558	15.691	9.030	13.847
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	18	239	1.200	1.193	1.393	2.075	2.461	3.168	(319)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		2.388	13.704	4.016	2.232	2.633	18.152	12.198	13.528
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-	-	-	(1.269)	(2.754)	(724)	(1.236)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	-	-	(6)	(406)	(195)	(375)
LUCRO LÍQUIDO DO SEMESTRE		2.388	13.704	4.016	2.232	1.358	14.992	11.279	11.917
ATRIBUÍVEL AOS:									
Acionistas Controladores		-	-	-	-	2.388	13.704	4.016	2.232
Acionistas não Controladores		-	-	-	-	(1.030)	1.288	7.263	9.685
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - R$	15	0,03	0,16	0,11	0,06	0,03	0,16	0,11	0,06

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
LUCRO LÍQUIDO DO SEMESTRE	2.388	13.704	4.016	2.232	1.358	14.992	11.279	11.917
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES		-		-		-		-
RESULTADO ABRANGENTE DO SEMESTRE	2.388	13.704	4.016	2.232	1.358	14.992	11.279	11.917
ATRIBUÍVEL AOS:								
Acionistas Controladores					2.388	13.704	4.016	2.232
Acionistas não Controladores					(1.030)	1.288	7.263	9.685

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota	Capital Social	Gastos com emissão de ações	Reserva de Capital - Ágio de Subscrição	Reserva de Lucros	Lucro do Semestre	Patrimônio Líquido Controladora	Participação dos acionistas Não Controladores	Patrimônio Liquido Consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		197.826	-	-	10.305	-	208.131	10.157	218.288
Outras movimentações em acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	(2.636)	(2.636)
Lucro líquido do semestre		-	-	-	-	2.232	2.232	9.685	11.917
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019		197.826	-	-	10.305	2.232	210.363	17.206	227.569
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		197.826	(3.017)	-	18.176	-	212.985	187.011	399.996
Aumento de capital	15	242.725	-	-	-	-	242.725	-	242.725
Aumento de capital com incorporação	15	33.894	-	43.972	-	-	77.866	(144.499)	(66.633)
Gastos com emissão de ações	15	-	(1.588)	-	-	-	(1.588)	-	(1.588)
Lucro líquido do semestre		-	-	-	-	13.704	13.704	1.288	14.992
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020		474.445	(4.605)	43.972	18.176	13.704	545.692	43.800	589.492

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro liquído do semestre	13.704	2.232	14.992	11.917
Ajustes para reconciliar o lucro do semestre com os recursos provenientes das atividades operacionais				
Depreciação e amortização	169	131	169	133
Impostos correntes e diferidos			3.027	-
Resultado da equivalência patrimonial	(18.760)	(9.499)	(4.601)	(5.430)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato	-	-	(8.517)	-
Ajuste a valor presente		-	(728)	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(756)	-	(1.051)	-
Ganho e Perda com venda de participações	(3.883)	-	(674)	-
Juros sob empréstimos	-	-	1.503	521
	(9.526)	(7.136)	4.120	7.141
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Clientes de incorporação / de obra	167	(7.778)	(23.827)	(33.855)
Imóveis a comercializar	-	-	1.820	3.672
Impostos a recuperar	(139)	(548)	(56)	(108)
Depósitos judiciais	533	8.803	1.171	6.748
Outros ativos	(751)	1.935	3.315	5.233
Adiantamentos a terceiros	(269)	(14.538)	(1.969)	(12.992)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	191	1.718	8.940	3.489
Obrigações tributárias	31	(49)	(3.664)	4.495
Obrigações trabalhistas	2.537	166	3.197	166
Adiantamento de clientes	145	20.382	12.039	(6.234)
Distratos a pagar	-	-	1.697	(614)
Outros passivos	5.743	9	(4.600)	793
Credores por venda de imóveis	-		(9.693)	(2.201)
Caixa líquido aplicado pelas atividades operacionais	(1.338)	2.964	(7.510)	(24.267)
Juros pagos	-	-	(4.353)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	2.359	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.338)	2.964	(9.504)	(24.267)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Adição de ativo imobilizado	(433)	-	(2.508)	-
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(433)	-	(2.508)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Captações de empréstimos e financiamentos	-	-	44.552	24.789
Pagamento principal empréstimos	-		(33.199)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-	-	11.353	24.789
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.771)	2.964	(659)	522
Caixa e equivalentes no início do semestre	3.024	9.518	20.336	27.173
Caixa e equivalentes no final do semestre	1.253	12.482	19.677	27.695
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.771)	2.964	(659)	522

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
RECEITAS				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	2.245	2.719	143.779	76.025
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	(9.245)	(5.298)
	2.245	2.719	134.534	70.727
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	-	(446)	(93.851)	(47.339)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.587)	(8.389)	(14.905)	(7.205)
	(5.587)	(8.835)	(108.756)	(54.544)
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	(3.342)	(6.116)	25.778	16.183
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(169)	(131)	(169)	(133)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	(3.511)	(6.247)	25.609	16.050
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	18.760	9.499	4.601	5.430
Ganho/Perda com Participação Societária	3.883	13	674	(25)
Receitas financeiras	1.223	1.449	6.825	3.397
	23.866	10.961	12.100	8.802
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	20.355	4.714	37.709	24.852
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	(4.057)	(796)	(5.512)	(796)
Benefícios	(330)	(431)	(460)	(431)
Encargos	(1.348)	(329)	(1.873)	(329)
	(5.735)	(1.556)	(7.845)	(1.556)
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES				
Taxas	(92)	(399)	(1.768)	(2.044)
Federais e municipais	(243)	(210)	(6.046)	(3.548)
	(335)	(609)	(7.814)	(5.592)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS				
Aluguéis e condomínios	(558)	(261)	(2.694)	(2.071)
Despesas financeiras	(23)	(56)	(4.364)	(3.716)
	(581)	(317)	(7.058)	(5.787)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	13.704	2.232	14.992	11.917
Lucros retidos	13.704	2.232	13.704	2.232
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	1.288	9.685

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia" ou "Kallas") é uma sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, 432 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-030 e, em conjunto com as sociedades controladas, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

Diante do novo cenário que estamos vivenciando desde o mês de março deste ano em decorrência da pandemia do corona vírus - COVID-19, a Companhia sempre teve como uma de suas principais preocupações, a segurança e o bem-estar de seus colaboradores, clientes e prestadores de serviço.

Neste sentido, antes mesmo das autoridades oficiais determinarem a quarentena, a empresa providenciou com extrema rapidez e profissionalismo, equipamentos e condições para que a totalidade dos colaboradores alocados no escritório, pudessem exercer suas atividades em "home office".

Tal situação permanece, até o momento, sem qualquer perda de produtividade em nenhuma área da Companhia.

Na totalidade das obras, as quais tiveram seu regular funcionamento, foram adotadas as recomendações divulgadas pelos protocolos do setor, tendo a Companhia, inclusive, contratado um médico em período integral para imediata implantação do que venha ser cabível, tanto no que respeita às práticas médicas como para orientações de higiene e limpeza em geral.

Assim, dentre os diversos procedimentos implantados nas obras, destacam-se: o afastamento dos colaboradores enquadrados em grupo de risco, uso obrigatório de máscaras em todos os ambientes, medição de temperatura corporal na catraca, disponibilização de álcool gel, intensificação na higienização dos canteiros, restrição do número de colaboradores nos refeitórios e vestiários, instituição de turnos alternados para entradas e saídas dos funcionários, a fim de evitar também a utilização de transporte público em horário de pico.

A Companhia monitorou o número efetivo de colaboradores nas obras e constatou que, em média, 93% dos trabalhadores permaneceram no curso normal de suas atividades, garantindo, assim, o bom andamento do cronograma de produção dos empreendimentos.

Os empreendimentos planejados para serem entregues no ano estão sendo executados nos prazos esperados, o que demonstra a solidez e comprometimento dos colaboradores, fornecedores e parceiros da Companhia.

De fato, os efeitos econômicos imediatos da pandemia puderam ser verificados na comercialização das unidades que, em razão do fechamento dos estandes de vendas e das incertezas sobretudo na manutenção da atividade econômica do país, provocaram um impacto no período compreendido entre Março e Abril, sendo verificada uma retomada na velocidade de vendas já no mês de Maio e Junho, retornando aos patamares comercializados anteriormente à pandemia. Vale ressaltar que, no segmento de alta renda, a Companhia teve o melhor resultado de vendas do ano.

A comunhão de esforços da equipe de vendas e de marketing permitiu com que o processo de comercialização fosse eficiente. É possível ao cliente adquirir seu imóvel com segurança, conforto e praticidade.

Com relação ao fluxo de recebimentos das unidades já vendidas, algumas solicitações de postergações de parcelas foram prontamente aceitas pela Companhia, objetivando, sobretudo, sermos solidários ao momento enfrentado pelos clientes e, consequentemente, evitar o distrato das unidades. Quanto a este aspecto, no período de março até o momento, foi registrado um total de cinco distratos motivados pelo momento da pandemia, o que demonstra a solidez e a assertividade na venda dos produtos para os nossos clientes.

O agravamento da pandemia do Coronavírus impactou negativamente o desempenho operacional da Companhia nos 45 dias seguintes ao início da quarentena no município de São Paulo. Após um início de ano em que tivemos uma VSO (Velocidade sobre Oferta) Média Mensal em janeiro e fevereiro de 7.8%, observamos uma queda significativa nas vendas nos dois meses subsequentes, incorrendo em VSOs de 6.1% em março e 5.8% em abril. Contudo, em maio e junho notamos uma volta do interesse e confiança em produtos imobiliários residenciais, culminando nos dois melhores meses de VSO do ano, com 7.8% e 7.9%, respectivamente. Encerramos o trimestre com VSO Trimestral de 23.3%.
A Administração da Companhia acredita que mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar novas soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade.

A Administração da Companhia acredita que mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar novas soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade.

Não foram identificadas outras alterações operacionais, bem como, impactos nas estimativas assumidas e/ou outros riscos adicionais de mercado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, 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).

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em real (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.5. Resumo das principais práticas contábeis

2.5.1. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

As informações das controladas consolidadas estão demonstradas na nota explicativa nº 8.

2.5.2. Julgamentos e estimativas contábeis

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs (IFRS) e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas relevantes estão incluídas abaixo:

a) Perdas com crédito estimadas de clientes e provisão para distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa ("PECLD") e provisão para distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, que são revistas com base em condições atuais. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, afim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

b) Provisões para riscos

A Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados e atualizados pelo INCC, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

d) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

e) Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

2.5.3. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da IFRS 15 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

Portanto, nas comercializações de unidades não concluídas, são aplicados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica "imóveis a comercializar".

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado de cada empreendimento em construção.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "contas a receber de clientes por incorporação". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes" quando aplicável.

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases "pro rata temporis".

- Quando aplicável, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Estande de vendas

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada ao resultado na rubrica "Despesas comerciais", pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado.

2.5.4. Imóveis a comercializar

A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável "valor justo" das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3 Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta no momento em que as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretratável, ou seja, no momento em que entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado.

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.5.5. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos.

2.5.6. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A Kallas Arkhes - seleciona as melhores localizações e desenvolve projetos funcionais. Assim, buscamos promover uma relação harmoniosa entre nossos clientes, seus lares e a região onde nossos empreendimentos estão localizados do alto padrão ao econômico, pensamos de acordo com a diversidade dos sonhos e das necessidades.

A Kazzas - nossa construtora e incorporadora com foco em empreendimentos de padrão econômico, empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem abrir mão da qualidade. Com foco totalmente voltado ao segmento econômico, oferecemos projetos que possibilitem o acesso à realização do sonho da casa própria. Para facilitar esse importante passo, somos parceiros da "Minha Casa Minha Vida", programa que oferece taxas reduzidas através de financiamento imobiliário.

A Kallas Urbanismo - K'urb, empresa especializada em loteamentos, tem o propósito de proporcionar a verdadeira sensação de viver bem. Aliando qualidade urbanística à já conhecida excelência construtiva do Grupo Kallas, ela tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos.

2.5.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros com liquidez em até três meses, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

2.5.8. Contas a receber de clientes

Contas a receber, provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão para crédito estimada ("PECLD") e distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para crédito estimada e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados ao resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando a NTN-B como taxa de desconto.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.5.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de juros efetivos.

2.5.10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos e financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos e financiamentos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

2.5.11. Provisões para riscos

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Os custos financeiros incorridos são registrados ao resultado.

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.5.12. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descrito a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

(a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

- A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado pois há Administração tem a expectativa de que os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final, sendo que seu objetivo é tão somente o recebimento do principal e juros em datas especificas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por "impairment", para todos ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, sendo sua diferença reconhecida ao resultado do exercício aplicável.

Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos nos períodos/exercícios findos em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

(c) Passivos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos e os ganhos e perdas são reconhecidos ao resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de "hedge"

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.5.13. Investimentos em participações societárias registrados na controladora

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Ganho/Perda com Participação Societária", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades.

2.5.14. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado

Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Os empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na nota explicativa nº 8.

2.5.15. Credores por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido, líquido do ajuste a valor presente.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Credores por aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica "Receita com venda de unidades imobiliárias" pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.5.3.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são reconhecidas inicialmente ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.5.16. Tributação

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado a seguir:

- Lucro presumido - Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).Regime Especial de Tributação (RET) - Adotado para certos empreendimento. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET para determinados empreendimento, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

- O recolhimento dos impostos ocorre com base no regime de caixa, ou seja, quando há efetivamente entrada de caixa decorrente do saldo de promitentes, conforme facultado pela legislação aplicável.

(ii) Impostos diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e

- Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.5.17. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.5.18. Resultado básico e diluído por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

2.5.19. Impostos sobre vendas

Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes pelo RET a alíquota conjugada de PIS e COFINS é de 2,08%.

2.5.20. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo obrigatório e é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Conforme artigo nº 22 do Estatuto Social, em cada exercício social, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustando da seguinte forma:

(a) O lucro líquido do exercício será diminuído ou acrescido a dos seguintes valores.

(i) A importância destinada a constituição de reserva legal; e

(ii) A importância destinada à formação de reserva de contingência e a reversão desta reserva formada em exercícios anteriores;

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
CPC00 – Estrutura Conceitual – Revisão (a)	1º de janeiro de 2020
Outras Revisões(b)	1º de janeiro de 2020

(a) Alteração da Estrutura Conceitual

Em 1º de novembro de 2019 o Comitê de Pronunciamento Contábeis aprovou a revisão na estrutura conceitual CPC 00 R2, surgindo as seguintes alterações: a) aperfeiçoamento nas definições de ativo, passivo, receitas, despesas e critérios sobre inclusão/remoção de ativos e passivos financeiros; b) definição do objetivo do relatório financeiro; c) orientações sobre as bases de mensuração, apresentação e divulgação; e d) características das informações contábeis uteis ao usuário. A Administração avaliou os impactos e não houve efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

(b) Outras Revisões de Pronunciamentos Técnicos

As alterações abaixo das normas não tiveram impactos significativos para Companhia:

- IFRS 3/ CPC 15 - Combinação de negócios (*) - Melhora a definição de negócio, ajudando na determinação se a aquisição é de um grupo de ativos ou de um negócio. A norma é aplicável a partir de 1 de janeiro de 2020 e a Administração avaliou os impactos e não houve efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia;

- Revisão CPC 00 (R2) - Conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação, bases de mensuração, objetivos do relatório financeira e informação útil l. A norma é aplicável a partir de 1 de janeiro de 2020 e a Administração avaliou os impactos e não houve efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
Descrição	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixa	9	30	12	72
Bancos contas movimento	195	178	2.268	4.055
Aplicações financeiras (i)	1.049	2.816	17.397	16.209
	1.253	3.024	19.677	20.336

(i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata e sem risco significativo de flutuação relevante de valor. As taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 95% a 100%, em 2020 e em 2019, do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com liquidez imediata. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - Obras concluídas	74.002	74.770
Clientes por incorporação de imóveis - Obras em construção	163.547	117.616
Serviços a Receber	561	728
(-) Provisão para distratos	(17.577)	(10.894)
(-) PECLD	(1.179)	(1.181)
(-) Ajuste a valor presente (i)	(1.683)	(846)
	217.671	180.193
Circulante	196.482	158.981
Não Circulante	21.189	21.212

(i) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pelo Grupo em 30 de junho de 2020 foi a NTNB de 2,49% a.a (1.80% a.a para o exercício de 31 de dezembro de 2019).

O saldo de contas a receber em 30 de junho de 2020 possui montante de R$2.315 (R$2.544 em 31 de dezembro de 2019) referente ao empreendimento Kallas Sky House, no qual o cliente possui parentesco com os sócios do Grupo Kallas. Tal montante encontra-se em aberto com vencimento em 31 de outubro de 2020.

A movimentação dos distratos esta demonstrada a seguir:

	30/06/2020
Saldo inicial dos distratos - 31 de dezembro de 2019	(10.894)
(-) provisão para distratos	(8.517)
(+) baixa de distratos	1.834
Saldo inicial dos distratos	(17.577)

A parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Cível (INCC) para a fase de construção do empreendimento, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é demonstrada a seguir:

	30/06/2020	31/12/2019
A Vencer	166.465	176.371
Vencidos:		
Até 30 Dias	7.864	3.859
Entre 31 e 60 Dias	10.713	1.791
Entre 61 e 90 Dias	14.088	1.148
Entre 91 e 120 Dias	24.051	592
Acima de 121 Dias (a)	14.929	9.353
	238.110	193.114

(a) Do montante acima de 121 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, que podem levar até 180 dias. Esses processos devido ao Covid 19 – Pandemia, tem levado mais tempo, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos bancos parceiros e cartórios, levando em conta o horário reduzido dos cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

(b) A composição das parcelas a vencer em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é demonstrada a seguir:

Ano	30/06/2020	31/12/2019
2020	79.183	122.175
2021	45.796	34.226
2022	21.805	5.884
A partir de 2023	19.681	14.086
	166.465	176.371

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	30/06/2020	31/12/2019
Estoque financeiro	8.642	7.634
Imóveis concluídos	109.216	112.661
Imóveis em construção	114.393	152.066
Terrenos para futuros lançamentos	324.328	283.236
Total estoque	556.579	555.597
Circulante	405.275	411.700
Não circulante	151.304	143.897

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 30 de junho de 2020, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária.

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.

Conforme nota explicativa nº 9, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 30 de junho de 2020 foram de R$10.205 (R$5.457 em 31 de dezembro de 2019).

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis.

Os terrenos que são propriedade da Companhia e em fase de negociação e são objeto de instrumentos particulares de compra e venda ou permuta irrevogáveis e irretratáveis e encontram-se em fase de transferência da propriedade, que acontecerão após superarem determinadas questões relacionadas alteração de zoneamento, plano de descontaminação de solo, negociação das minutas de escritura, alteração para utilização residencial, relacionamos abaixo os terremos com essas características:

Nome da controlada	Obra
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	União
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aprígio
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sacomã
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Maracatins
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Pio XI
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vila Mascote

7. IMOBILIZADO

Compostos pelos bens tangíveis, destinados a manutenção da companhia, são registrados pelo custo de aquisição e estão resumidamente discriminados abaixo:

	Taxa média de	Controladora		Consolidado	
Descrição	depreciação	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Móveis e utensílios	10%	659	256	663	256
Veículos	20%	747	730	747	747
Computadores e periféricos	20%	605	602	749	642
Máquinas e equipamentos	10%	5	5	9	10
Benfeitorias		-		26	-
Instalações	10%	-	-	26	26
Subtotal custo		2.016	1.593	2.220	1.681
(-) Móveis e utensílios		(166)	(154)	(167)	(154)
(-) Veículos		(588)	(505)	(588)	(519)
(-) Computadores e periféricos		(549)	(501)	(562)	(502)
(-) Máquinas e Equipamentos		-	-	(2)	(1)
(-) Benfeitorias		-	-	(2)	-
Subtotal depreciação		(1.303)	(1.160)	(1.321)	(1.176)
Total do ativo imobilizado líquido		713	433	899	505

O ativo imobilizado (controladora e consolidado) modificou-se no período/exercício findo em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, conforme segue:

Movimentação controladora

Descrição	31/12/2019	Adições	Baixas	30/06/2020
Imobilizado				
Móveis e utensílios	256	403	-	659
Veículos	730	17	-	747
Computadores e periféricos	602	3	-	605
Máquinas e Equipamentos	5		-	5
Instalações	-		-	-
Subtotal	1.593	423	-	2.016
(-) Depreciação acumulada				
(-) Móveis e utensílios	(155)	(12)	-	(166)
(-) Veículos	(505)	(83)	-	(588)
(-) Computadores e periféricos	(501)	(48)	-	(549)
(-) Máquinas e Equipamentos	-			-
(-) Instalações	-			-
Subtotal	(1.160)	(143)	-	(1.303)
Imobilizado líquido	433	280	-	713

Movimentação consolidado

Descrição	31/12/2019	Adições	Baixas	30/06/2020
Imobilizado				
Móveis e utensílios	256	407	-	663
Veículos	747	-	-	747
Computadores e periféricos	642	107	-	749
Máquinas e Equipamentos	10	-	-	9
Benfeitorias	-	26	-	26
Instalações	26	-	-	26
Subtotal	1.681	540	-	2.220
(-) Depreciação acumulada				
(-) Móveis e utensílios	(154)	(13)	-	(167)
(-) Veículos	(519)	(83)	13	(588)
(-) Computadores e periféricos	(502)	(60)	-	(562)
(-) Máquinas e Equipamentos	(1)	(1)	-	(2)
(-) Benfeitorias	-	(2)	-	(2)
Subtotal	(1.176)	(159)	13	(1.321)
Imobilizado líquido	505	381	13	899

8. INVESTIMENTOS

Os investimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora	
Controladas	30/06/2020	31/12/2019
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	14	23
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	737	316
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	(105)	61
Sparta Empreend. Imob Ltda	10	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	(282)	(273)
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	2.172	1.005
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	(366)	30
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	4.796	3.946
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	1.928	1.667
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	(423)	182
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	3.555	3.041
Life Park Empreendimento Imob Ltda	24.912	14.928
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	(70)	(61)
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	3.713	2.777
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	-	1.927
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	-	1.433
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	539	643
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	-	8.735
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	-	405
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	-	8.938
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	686	921
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	269	1
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	4.548	3.146
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	12.936	13.255
Arcansas Empreend. Imob Ltda	1.568	1.476
Cornalina Empreend. Imob Ltda	-	8.907
Be Live Tatuapé Empreend. Imob Ltda	1	-
Massachussets Empreend. Imob Ltda	2	-
Minesota Empreend. Imob Ltda	-	4.476
Pirita Empreend. Imob Ltda	-	6.791
Quartzo Empreend. Imob Ltda	-	(75)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	14.585	15.430
High Park Empreend. Imob Ltda	15.671	17.077
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	7.247	7.275
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	6.044	5.995
Montgomery Empreend. Imob Ltda	4	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda	25.496	24.450
Baltimore Empr Imob	(2)	-
Denver Empr Imob	2	-
Indianopolis Empr Imob	(4)	-
Itaquera RT Emp Imob	1	-
Kazzas Parque Carmo/Lanzing	1	-
Minneapolis Empr Imob	(4)	-
Emburana Empr Imob Ltda	(2)	-
Geriva Empr Imob Ltda	(4)	-
Guarita Empr Imob Ltda	(2)	-
Springfield Empreend. Imob Ltda	-	3.904
Tenessi Empreend. Imob Ltda	-	(115)
Topeka Empreend. Imob Ltda	-	1.389
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	-	1.182
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	-	904
Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A.	273.941	(12)
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	-	10.116
Lawton Empreend. Imob Ltda	-	1.735
Kallas Gestão de Investimentos	(2)	(2)
New Orleans Empreend. Imob Ltda	1	-
Portland Empreend. Imob Ltda	-	11.917
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	-	14.876
Stamford Empreend. Imob Ltda	-	(25)
Tacoma Empreend. Imob Ltda	-	2.111
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	1.033	1.467
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	2.658	3.108
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	2.105	(2)
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda	-	10.276
Oakland Empreend. Imob Ltda	2.997	1.653
Kazzas Incorporações S.A	71.043	67.783
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	-	32.197
Total de Controladas	483.949	323.310

Controladas em conjunto	Controladora 30/06/2020	Controladora 31/12/2019	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob Ltda	758	815	758	815
Bras Leme Empreend. Imob Ltda	4.589	4.658	4.589	4.658
Sacla Empreend. Imob Ltda	-	4.526	4.526	4.526
PKA Osasco Empreend. Imob Ltda	4.211	3.822	4.211	3.822
Brezza Empreend. Imob Ltda	-	1.949	2.296	1.949
Bétula Empreend. S/A	2.492	2.639	2.492	2.639
Brassica Empreend. S/A	(185)	(240)	(185)	(240)
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda	3.632	3.748	3.632	3.748
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.708	6.122	2.708	6.122
Hesa 85 - Invest Imob Ltda	1.154	1.129	1.154	1.129
HESA 146 Invest Imob Ltda	2.078	2.022	2.078	2.022
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda	41	26	41	26
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda	252	233	252	233
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	5.750	5.752	5.750	5.752
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6.379	6.385	6.379	6.385
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda	10.779	11.122	10.779	11.122
ST Vila Mariana/Villagio 24	12.428	11.934	12.428	11.934
ST Pinheiros/Villagio 26	7.823	4.492	7.823	4.492
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	6.217	5.906	6.219	5.906
Hemisfério Sul	26.358	26.358	26.358	26.359
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda	-	-	5.035	4.715
Oklahoma City Empreend. Imob Ltda	-	-	2.609	2.615
Ariba EEmpreend. Imob Ltda	-	-	-	-
Caviuna Empreend. Imob Ltda	-	-	4.649	6.041
Uvaia Empreend. Imob Ltda	-	-	-	-
SPE Rio Empreend. Imob Ltda	-	-	3.006	1.757
SPE Vital	-	-	2.005	-
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob Ltda	-	-	5.732	5.729
Igarassu Empreend. Imob Ltda	-	-	685	687
ZS Sabara Empreend Imob	-	-	3.328	-
Soffio Empreend. Imob Ltda	-	-	758	1.244
Brixton Empreend. Imob Ltda	-	-	(5)	-
Butantã BBJ Empreend. Imob Ltda	-	-	(40)	(13)
Outros	-	-	67	-
Total de controladas em conjunto	97.464	103.398	132.577	126.680
Investimentos SCP				
Investimento Tacomã – SCP (Gerasolo) (a)	-	-	4.126	4.104
Total em investimentos SCP	-	-	4.126	4.104
Total de Investimento Ativo	582.866	427.513	136.703	130.784
Total de provisão para perdas em controladas	(1.453)	(805)	(230)	(254)
Total de Investimentos	581.413	426.708	136.473	130.530

a) A empresa Tacoma possui investimentos em SCP's cujo o sócio ostensivo é Gerasolo Empreendimentos e Construções Ltda. (esses investimentos são referentes a loteamento/urbanismo aos quais já estão concluídos).

8.1. Investimentos em controladas e controladas em conjunto.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Em 30 de abril de 2020, os Administradores da Cedro Participações Eirelli ("Cedro"), empresa do Grupo, deliberaram pela cisão da empresa com versão de 66,67% do acervo líquido para a Companhia. Essa transação teve como base o laudo de avaliação patrimonial da Cedro, cuja data base foi de 29 de fevereiro de 2020, sendo emitido pela empresa responsável em 16 de abril de 2020. A parcela do acervo líquido da Cedro absorvida pela Companhia compreendeu o montante de R$33.508, representados por R$48.715 de ativos que em sua totalidade são investimentos, ou seja, participação societária em outras empresas e, R$15.207 de passivos que são, substancialmente, saldos de transações com partes relacionadas. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de abril de 2020, os Administradores da Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Antiga Arkhes") e Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ther Silver"), deliberaram pela incorporação dessas empresas pela Companhia. Essa transação teve como base o laudo de avaliação patrimonial da Antiga Arkhes e da Ther Silver, cuja data base foi de 29 de fevereiro de 2020, sendo emitidos pela empresa responsável em 16 de abril de 2020. Os patrimônios líquidos da Antiga Arkhes e Ther Silver absorvidos pela Companhia compreendeu ao montante de R$72.165 e R$44.358, respectivamente. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de junho de 2020, os Administradores da Companhia, que são os únicos sócios da Fort Collins Empreendimentos Imobiliários Ltda., deliberaram pela alteração da denominação social desta empresa para Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes"). Nesta mesma oportunidade, foi aprovado o aumento de capital da Nova Arkhes no montante de R$274.653, cuja integralização foi feita mediante a conferência pela Companhia de sua participação societária nas empresas relacionadas na nota explicativa nº. 8.2.3. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de junho de 2020, os Administradores da Companhia, que são os únicos sócios da Alphabetun Empreendimentos Imobiliários Ltda., deliberaram pela alteração da denominação social desta empresa para Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda. ("K'urb"). Nesta mesma oportunidade, foi aprovado o aumento de capital da K'urb no montante de R$2.110, cuja integralização foi feita mediante a conferência pela Companhia de sua participação societária na empresa Tacomã Empreendimentos Imobiliários Ltda.

8.1.1. Controladas e controladas em conjunto Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Controladora")

Consolidado Kallas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	99,00%	690	702	676	679	14	23	(9)	13
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	47,03%	784	727	47	54	737	673	64	(590)
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	95,34%	302	413	407	349	(105)	64	(169)	(254)
Sparta Empreend. Imob Ltda. (ix)	0,67%	0,00%	1.946	-	514	-	1.432	-	-	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	99,00%	112	141	394	417	(282)	(276)	(6)	(286)
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	44,00%	3.082	2.904	910	621	2.172	2.283	(111)	(649)
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	25,52%	50	462	416	343	(366)	119	(485)	(214)
Union Mooca Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	79,10%	5.323	5.324	527	336	4.796	4.988	(192)	116
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	98,36%	2.257	1.909	329	214	1.928	1.695	233	(1.830)
Vista Bela Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	95,00%	224	879	647	688	(423)	191	(614)	173
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	90,57%	4.164	3.983	609	625	3.555	3.358	197	969
Life Park Empreendimento Imob Ltda. (i)	100,00%	93,28%	28.084	19.455	3.172	3.451	24.912	16.004	8.908	3.051
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	95,00%	7	39	77	103	(70)	(64)	(6)	(14)
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	72,22%	4.501	4.480	788	635	3.713	3.845	(133)	472
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	2.000	-	72	-	1.928	-	-
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	1.890	-	457	-	1.433	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	95,05%	1.286	1.438	747	762	539	676	(137)	(755)
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	8.749	-	13	-	8.736	-	(2)
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	7.244	-	6.839	-	405	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	85,59%	-	11.864	-	1.421	-	10.443	-	4.699
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	88,13%	1.318	1.757	632	711	686	1.046	(360)	(485)
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	0,42%	340	348	71	76	269	272	(3)	48
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	77,77%	5.503	4.912	955	867	4.548	4.045	503	739
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	99,60%	13.394	13.430	458	121	12.936	13.309	(372)	(249)
Arcansas Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	96,96%	1.574	1.522	6	-	1.568	1.522	46	70
Cornalina Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	9.404	-	496	-	8.908	-	-
BeLive Tatuapé Empreend. Imob Ltda. (ix)	0,01%	0,00%	7.661	-	495	-	7.166	-	190	-
Massachussets Empreend. Imob Ltda.(ix)	0,01%	0,00%	17.233	-	286	-	16.947	-	(55)	-
Minesota Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,01%	99,60%	7.894	7.746	3.401	3.252	4.493	4.494	(1)	(1)
Pirita Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	17.626	-	10.835	-	6.791	-	(344)
Quartzo Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	95,00%	-	-	-	79	-	(79)	-	(76)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	99,99%	15.293	15.732	708	301	14.585	15.431	(847)	297
High Park Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	99,43%	23.015	24.811	7.344	7.636	15.671	17.175	(1.504)	(4.461)
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	98,10%	7.346	7.618	99	202	7.247	7.416	(169)	(125)
Times Klabin Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	98,71%	6.959	7.340	915	1.267	6.044	6.073	(29)	(36)
Montgomery Empreend. Imob Ltda. (ix)	0,01%	0,00%	52.938	-	14.778	-	38.160	-	6.663	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	97,99%	25.881	25.150	385	199	25.496	24.951	545	60
Baltimore Empr Imob. (ix)	5,00%	0,00%	6.025	-	6.070	-	(45)	-	-	-
Denver Empreend. Imob Ltda. (ix)	0,01%	0,00%	37.583	-	15.581	-	22.002	-	2.178	-
Indianopolis Empr Imob.	5,00%	0,00%	-	-	78	-	(78)	-	-	-
Itaquera RT Emp Imob.	0,03%	0,00%	3.182	-	15	-	3.167	-	(1)	-
Kazzas Parque Carmo/Lanzing (ix)	0,01%	0,00%	7.321	-	368	-	6.953	-	-	-
Minneapolis Empr Imob. (ix)	5,00%	0,00%	-	-	84	-	(84)	-	-	-
Emburana Empr Imob Ltda. (ix)	5,00%	0,00%	-	-	47	-	(47)	-	-	-
Geriva Empr Imob Ltda. (ix)	5,00%	0,00%	67	-	144	-	(77)	-	-	-
Guarita Empr Imob Ltda. (ix)	5,00%	0,00%	1.524	-	1.563	-	(39)	-	(37)	-
Springfield Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	13.838	-	9.934	-	3.904	-	-
Tenessi Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	95,00%	-	-	-	121	-	(121)	-	(105)
Topeka Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	11.406	-	10.017	-	1.389	-	(23)
Las Vegas Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	12.045	-	10.863	-	1.182	-	-
San Franfisco Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	5.963	-	5.059	-	904	-	1
Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A. (i) (v)	100,00%	95,00%	273.935	-	23	13	273.912	(13)	(727)	-
Fort Worth Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	21.696	-	11.579	-	10.117	-	(29)
Lawton Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	9.276	-	7.541	-	1.735	-	-
Kallas Gestão de Investimentos (i)	100,00%	95,00%	-	-	2	2	(2)	(2)	-	-
New Orleans Empreend. Imob Ltda. (ix)	0,010%	0,00%	24.809	-	11.865	-	12.944	-	1.781	-
Portland Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	19.725	-	7.807	-	11.918	-	(207)
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	99,99%	-	23.635	-	8.757	-	14.878	-	3.448

Consolidado Kallas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Stamford Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	95,00%	-	-	-	26	-	(26)	-	-
Tacoma Empreend. Imob Ltda. (iii)	0,00%	99,99%	-	4.641	-	2.530	-	2.111	-	(1)
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	92,87%	1.062	1.647	29	68	1.033	1.579	(546)	(338)
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda. (vi)	99,32%	99,31%	4.103	4.888	1.427	1.758	2.676	3.130	(453)	627
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.(i) (iv)	100,00%	95,00%	2.110	-	5	2	2.105	(2)	(4)	(3)
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda. (ii)	0,00%	95,15%	-	12.408	-	1.608	-	10.800	-	(39)
Oakland Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	94,50%	3.091	1.842	94	93	2.997	1.749	1.248	(1.109)
Kazzas Incorporações S.A. (vi)	82,12%	82,00%	162.296	211.542	45.751	128.880	116.545	82.662	3.800	14.488
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda. (vii)	0,00%	44,93%	-	259.393	-	187.733	-	71.660	-	1.532
Total de Controladas			766.269	825.944	123.939	438.512	642.330	387.432	19.386	18.578

Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob Ltda.	20,000%	20,00%	4.258	4.492	469	416	3.789	4.076	(287)	(52)
Bras Leme Empreend. Imob Ltda.	33,330%	33,33%	14.775	15.824	1.008	1.849	13.767	13.975	(208)	(421)
Sacla Empreend. Imob Ltda. (x)	0,00%	33,33%	-	13.732	-	154	-	13.578	-	1
PKA Osasco Empreend. Imob Ltda.	20,00%	20,00%	53.354	49.828	32.300	30.716	21.054	19.112	1.942	687
Brezza Empreend. Imob Ltda. (x)	0,00%	50,00%	-	9.936	-	6.038	-	3.898	-	(1.655)
SPE Rio Empreend. Imob Ltda. (viii)	30,00%	30,00%	12.981	16.450	2.961	10.593	10.020	5.857	4.163	(3.686)
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	12.482	13.420	3.997	4.446	8.485	8.974	(489)	(2)
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	4.338	12.281	5.256	13.012	(918)	(731)	(183)	263
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00%	15,00%	25.248	25.653	453	487	24.795	25.166	(775)	(1.013)
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	68.242	73.698	29.339	36.506	38.903	37.192	2.020	8.883
Hesa 85 - Invest Imob Ltda.	10,00%	10,00%	11.539	11.287	257	5	11.282	11.282	(-)	(33)
HESA 146 Invest Imob Ltda.	10,00%	10,00%	45.906	40.214	32.213	26.588	13.693	13.626	689	575
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	760	733	887	741	(127)	(8)	(117)	(30)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	3.083	3.293	1.424	1.794	1.659	1.499	398	(342)
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	19.315	19.318	189	187	19.126	19.131	(5)	-
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	21.382	21.376	66	64	21.316	21.312	(19)	(2)
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00%	15,00%	75.768	77.140	323	243	75.445	76.897	(1.015)	(187)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	24.000	23.145	7	8	23.993	23.137	(989)	3.281
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	-	15.325	-	4	-	15.321	6.663	(2.670)
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	20.101	20.241	226	1	19.875	20.240	1.043	3.172
Total de controladas em conjunto			417.532	467.386	111.375	133.852	306.157	333.534	12.831	6.769

(i) Em 30 de abril de 2020, a Companhia absorveu parte do acervo líquido da cisão da Cedro, conforme descrito na nota explicativa nº 8.1. Com isso, passou a deter 100% de participação nestas controladas.

(ii) Com a Cisão da Cedro, a Companhia passou a deter 100% de participação nestas controladas e, em 30 de junho de 2020, transferiu toda a sua participação para a Kallas Arkhes, conforme nota explicativa nº 8.1.3.

(iii) Em 30 de junho de 2020, a Companhia transferiu a sua participação na empresa Tacomã Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a K'urb, sua controlada direta.

(iv) Em 30 de junho de 2020, a Companhia deliberou pela alteração da denominação social desta empresa de Alphabetun Empreendimentos Imobiliários Ltda. para Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.

(v) Em 30 de junho de 2020, a Companhia deliberou pela alteração da denominação social desta empresa de Fort Collins Empreendimentos Imobiliários Ltda. para Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A.

(vi) Para estas empresas houve alteração no percentual de participação direta entre 31 de dezembro de 2019 e 30 de junho de 2020, uma vez que a Companhia absorveu a participação da Cedro em 30 de abril de 2020.

(vii) Conforme nota explicativa 8.1, em 30 de abril de 2020, a Antiga Arkhes foi incorporada à Companhia.

(viii) A SPE Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. é controlada em conjunto indireta da Companhia, sendo que a participação direta está na controlada Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(ix) Em 30 de abril de 2020, a Companhia absorveu a participação dessas empresas na cisão da Cedro, a outra participação é detida pela controlada direta Kazzas Incorporações e Construções S.A.

(x) Em 30 de junho de 2020, a Companhia transferiu as participações que detinha sobre essas empresas para a Kallas Arkhes.

8.1.2. Controladas e controladas em conjunto Kazzas Incorporações e Construções S.A

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Consolidado Kazzas Incorporações	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Itaquera RT Empreend. Imob Ltda.	99,97%	99,97%	3.182	3.183	15	15	3.167	3.168	(1)	5
Kazzas Swift Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	150	63	150	62	-	1	-	(175)
Kazzas Pq do Carmo Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	7.321	7.230	368	277	6.953	6.953	-	(9)
Baltimore Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	6.025	5.880	6.070	5.925	(45)	(45)	-	(6)
El Paso Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	4	4	(4)	(4)	-	(2)
Indianópolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	78	77	(78)	(77)	-	(69)
Panama City Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	4	4	(4)	(4)	-	(2)
Clearwater Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	4	4	(4)	(4)	-	(2)
Minneapolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	84	83	(84)	(83)	-	(2)
Emburana Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	47	47	(47)	(47)	-	4
Embauba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	5	5	(5)	(5)	-	(2)
Geriva Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	67	-	144	77	(77)	(77)	-	(2)
Gurucaia Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	5	4	(5)	(4)	-	(2)
Ivai Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	9.526	8.954	5.456	4.879	4.070	4.075	(5)	(89)
Angico Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	144	-	146	2	(2)	(2)	-	(3)
Baru Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	10	-	12	2	(2)	(2)	-	(3)
Guarita Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	1.524	-	1.563	2	(39)	(2)	(37)	(3)
Jatoba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	2	2	(2)	(2)	-	(3)
Oiti Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	1	1	(1)	(1)	-	(2)
Salta Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	-	2	2	(2)	(2)	-	(3)
Sarandi Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	4.578	-	4.580	2	(2)	(2)	-	(3)
Sparta Empreend. Imob Ltda.	99,33%	99,33%	1.946	1.925	514	493	1.432	1.432	-	-
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	8.173	8.035	4.270	4.132	3.903	3.903	-	(22)
Be Live Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	7.661	7.706	495	729	7.166	6.977	190	2.128
Massachussets Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	17.233	17.088	286	86	16.947	17.002	(55)	59
Bismarck Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	7.206	6.957	5.403	5.154	1.803	1.803	-	(2)
Denver Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	37.583	29.235	15.581	9.412	22.002	19.823	2.178	8.107
Montgomery Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	52.938	71.943	14.778	40.445	38.160	31.498	6.663	4.249
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	4.028	2.431	2.023	425	2.005	2.006	(1)	31
Novo México Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	128	63	127	61	1	2	-	(54)
New Orleans Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	24.809	19.331	11.865	8.168	12.944	11.163	1.781	3.069
Nova iorque Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	407	102	526	217	(119)	(115)	(3)	(301)
Pearl City Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	16.238	14.884	15.616	14.364	622	520	103	(1)
Total de Controladas			210.877	205.010	90.224	95.162	120.653	109.848	10.813	16.890

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas em conjunto	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
PYPS Reserva da Serra	10,00%	10,00%	91.427	94.098	35.196	36.806	56.232	57.292	(1.060)	(1.952)
Igarassu Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	6.569	6.267	5.200	4.893	1.369	1.374	(5)	(40)
Soffio Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	7.017	6.448	5.502	3.960	1.515	2.488	(973)	1
Brixton Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	90	18	100	18	(10)	-	(11)	(1)
Butantã BBJ Empreend. Imob Ltda.	24,94%	24,94%	31.597	30.626	31.758	30.678	(161)	(52)	(110)	(55)
ZS Sabará Empreend. Imob SPE Eireli.	20,00%	20,00%	34.839	-	18.199	-	16.640	-	(1.085)	-
Brixton Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	90	18	100	18	(10)	-	(11)	(1)
Vital Empreend. Imob SPE Ltda	50,00%	0,00%	2.005	-	-	-	2.005	-	-	-
Total de controladas em conjunto			173.634	137.475	96.055	76.373	77.579	61.102	(3.255)	(2.048)

8.1.3. Controladas e controladas em conjunto Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia detinha participação de 44,93% na Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliário Ltda. ("Antiga Arkhes"), sendo a Cedro detentora da participação restante.

Conforme nota explicativa nº 8.1, em 30 de abril de 2020, a Companhia (i) absorveu 66,67% do acerco líquido da Cedro; (ii) incorporou o patrimônio líquido da Antiga Arkhes e; (iii) incorporou o patrimônio líquido da Ther Silver. Com essas movimentações, a Companhia passou a ser detentora de todas as participações societárias que estas empresas detinham.

Em 30 de junho de 2020, os Administradores da Companhia, deliberaram pela criação da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes"), com a alteração da denominação social da Fort Collins Empreendimentos Imobiliários Ltda. para Kallas Arkhes e, com aporte de capital nesta empresa, mediante a transferência de participação nas controladas abaixo relacionadas.

A seguir, estão demonstradas as participações que a Antiga Arkhes detinha sobre suas controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2019, bem como as participações que a Kallas Arkhes detém sobre as mesmas em 30 de junho de 2020.

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Consolidado Kallas Arkhes	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Kallas Mofarrej II Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	20,00%	152.054	118.374	100.498	71.159	51.556	47.215	4.340	15.543
Kallas City Lapa Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	20,00%	16.093	15.848	378	132	15.715	15.716	(1)	(2)
Kallas Jade Empreend. Imob Ltda. (i)	100,00%	20,00%	30.907	30.618	1.748	1.458	29.159	29.160	(1)	(980)
Evolute Penha Empreend. Imob Ltda (i)	100,00%	20,00%	61.117	42.865	32.977	16.410	28.140	26.455	1.685	6.318
Taiuva Empreend. Imob Ltda. (ii)	100,00%	100,00%	3.328	2.958	595	224	2.733	2.734	-	-
Uba Empreend. Imob Ltda. (ii)	100,00%	100,00%	2.996	2.671	1.027	702	1.969	1.969	-	-
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	2.003	-	316	-	1.687	-	(241)	-
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	1.890	-	460	-	1.430	-	(3)	-
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	8.883	-	147	-	8.736	-	(1)	-
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	100,00%	0,00%	7.248	-	6.843	-	405	-	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	11.594	-	706	-	10.888	-	445	-
Cornalina Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	10.447	-	1.542	-	8.905	-	(3)	-
Minesota Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	7.829	-	3.337	-	4.492	-	(1)	-
Pirita Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	17.722	-	10.941	-	6.781	-	(10)	-
Quartzo Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	23	-	102	-	(79)	-	-	-
Springfield Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	14.528	-	10.629	-	3.899	-	(5)	-
Tenessi Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	-	-	121	-	(121)	-	-	-
Topeka Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	11.776	-	10.846	-	930	-	(460)	-
Las Vegas Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	12.483	-	11.301	-	1.182	-	-	-
San Franfisco Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	7.534	-	7.065	-	469	-	(436)	-
Fort Worth Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	21.850	-	12.114	-	9.736	-	(381)	-
Lawton Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	9.461	-	7.726	-	1.735	-	-	-
Portland Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	19.248	-	5.139	-	14.109	-	2.190	-
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	29.975	-	13.748	-	16.227	-	1.349	-
Stamford Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	-	-	26	-	(26)	-	-	-
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda. (iii)	100,00%	0,00%	12.405	-	1.155	-	11.250	-	450	-
Total de Controladas			473.394	213.334	241.487	90.085	231.907	123.249	8.916	20.879

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas em conjunto	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda. (ii)	30,00%	30,00%	19.936	17.614	3.152	2.759	16.784	14.855	(2.344)	6
Sacla Empreend. Imob Ltda. (iv)	33,33%	0,00%	13.777	-	199	-	13.578	-	-	-
Brezza Empreend. Imob Ltda. (iv)	50,00%	0,00%	9.928	-	5.337	-	4.591	-	693	-
Oklahoma City Empreend. Imob Ltda. (ii)	50,00%	50,00%	19.547	14.067	14.330	8.837	5.217	5.230	(13)	(35)
Ariba Empreend. Imob Ltda. (ii)	50,00%	50,00%	25.910	23.787	2.955	2.687	22.955	21.100	1.854	(3.252)
Caviuna Empreend. Imob Ltda. (ii)	30,00%	30,00%	19.565	17.211	3.620	3.488	15.945	13.723	(1.148)	(20)
Uvaia Empreend. Imob Ltda.	50,00%	50,00%	23.246	24.194	310	17	22.936	24.177	(1.241)	(164)
Total de Controladas em Conjunto			131.909	96.873	29.903	17.788	102.006	79.085	(2.199)	(3.465)

(i) Em 31 de dezembro de 2019, os quotistas destas empresas eram a Antiga Arkhes com participação de 20% e a Ther Silver com participação de 80%, após as movimentações societárias acima descritas, a Kallas Arkhes passou a ser a única quotista.

(ii) Em 31 de dezembro de 2019, as participações destas empresas eram detidas pela Antiga Arkhes, sendo que após as movimentações societárias acima descritas, as mesmas passaram para a Kallas Arkhes.

(iii) Em 31 de dezembro de 2019, os quotistas destas empresas eram a Companhia e a Cedro, após as movimentações societárias acima descritas, a Companhia transferiu a totalidade da sua participação para a Kallas Arkhes.

(iv) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía participação direta sobre as controladas em conjunto Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que em 30 de junho de 2020, transferiu essas participações para a Kallas Arkhes.

Movimentação

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	107.288	78.794
Equivalência patrimonial	18.250	2.637
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital	304.544	108.696
Redução por venda de participação	(2.600)	(58.832)
Distribuições de lucros	(6.158)	(6.158)
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.384	5.394
Passivo Descoberto	805	253
Saldo em 31 de dezembro de 2019	427.513	130.784
Equivalência patrimonial	18.760	4.601
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital	(478)	5.011
Distribuições de lucros	(4.146)	(4.146)
Cisão/Incorporação (b)	138.435	-
Passivo Descoberto	(603)	(23)
Outros	3.385	476
Saldo em 30 de junho de 2020	582.866	136.703

(a) Esse valor refere-se aos aumentos de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em andamentos, de acordo com os atos societários elaborados pela Companhia no decorrer do ano de 2019.

(b) Valor refere-se a cisão/incorporação mencionados na Nota 8.2.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS - CONSOLIDADO

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas, as cláusulas restritivas ("covenants") estão relacionadas a restrições não-financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

Tipo de operação	30/06/2020	31/12/2019
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	115.281	103.420
Circulante	12.704	2.024
Não circulante	102.577	101.396

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	30/06/2020	31/12/2019
Vencimento:		
2020	-	2.024
2021	90.053	90.389
2022 em diante	12.524	8.983
	102.577	101.396

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	46.946
Adição/Liberação	25.596
Amortização	(3.125)
Juros pagos	(406)
Juros incorridos	521
Capitalização de juros (a)	1.452
Saldo em 30 de junho de 2019	70.984
Saldo em 31 de dezembro de 2019	103.420
Adição/Liberação	44.552
Amortização	(33.199)
Juros pagos	(4.353)
Juros incorridos	1.510
Capitalização de juros (a)	3.351
Saldo em 30 de junho de 2020	115.281

(a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica "imóveis a comercializar". A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização em 30 de junho de 2020 foi entre 8,30% a 9,38% (9,11% em 2019)

Os próprios empreendimentos são dados em garantia dos empréstimos tomados.

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Salários e benefícios a pagar	432	45	595	100
Encargos sociais	872	62	1.165	223
Provisões trabalhistas	1.461	129	1.942	207
Empréstimos consignados	9	1	41	16
Total	2.774	237	3.743	546

11. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

11.1. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
IRPJ	10.268	10.064	10.628	10.580
INSS	6.254	6.197	6.254	6.197
CSLL	2.526	2.672	2.532	2.672
IRRF	426	448	426	449
Outros	179	133	266	158
Total	19.653	19.514	20.106	20.056

11.2. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora 30/06/2020	Controladora 31/12/2019	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
Imposto de renda	-	-	445	116
Contribuição social	-	-	213	85
RET a recolher	-	-	566	387
COFINS	4	5	342	70
PIS/PASEP	1	1	74	15
Imposto s/ Serviços	21	12	27	13
Impostos retidos de terceiros	54	31	330	285
Total	80	49	1.997	971

11.3. Impostos diferidos

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 das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 3.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Descrição	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
Passivo		
PIS/COFINS	5.043	4.593
IRPJ	2.981	2.772
CSLL	1.574	1.376
Total	9.598	8.741
Circulante	8.655	7.714
Não circulante	943	1.027

12. PARTES RELACIONADAS

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Ativo	Controladora		Consolidado	
Controladas	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Partes relacionadas conta corrente	63.122	34.527	-	-
Total controladas	63.122	34.527	-	-
Controladas em conjunto				
Por equivalência patrimonial	7.718	4.701	14.146	9.069
Demais empresas do grupo	477	77.915	609	78.080
Mútuo a receber (b)	-	3.863	-	3.853
Total	8.195	86.479	14.755	91.024
Total do ativo (a)	71.317	121.006	14.755	91.024
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	71.317	121.006	14.755	91.024

Passivo	Controladora		Consolidado	
Controladas	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Partes relacionadas conta corrente (c)	44.799	17.501	-	-
Total controladas	44.799	17.501	-	-
Controladas em conjunto				
MEP	18.327	19.970	21.312	26.575
Demais empresas do grupo	49.123	6.895	55.313	7.502
Total	67.450	26.865	76.625	34.077
Total do passivo	112.249	44.366	76.625	34.077
Circulante (d)	112.249	44.366	76.625	34.077
Não circulante	-	-	-	-

(a) Referem-se a dividendos destinados a receber da controlada em 2018, cujo mesmo foi utilizado para aumento de capital em dezembro de 2019.

(b) O mútuo a receber é com a SPE Rio, em virtude da necessidade de caixa para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros, conforme descritos contratualmente; cujo mesmo foi quitado em março de 2020.

(c) Referem-se a contas corrente sobre os quais não há incidência de encargos financeiros nem prazo definido para recebimento/pagamento, e recursos transferidos entre as empresas do grupo, os quais poderão ser baixados por aumento ou redução de capital.

(d) Deste saldo a receber, o principal montante de R$65.800 refere-se a empresa Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.. O mesmo foi quitado em 30 de abril de 2020.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

A Companhia apresentou saldos de receitas e custos com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Receitas de prestação de serviços - Partes relacionadas	356	1.098	940	1.098

12.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

No semestre findo em 30 de junho de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve pagamento e benefícios de curto e de longo prazos, tais como salários, encargos, bônus e outros.

A remuneração mencionada acima foi reconhecida em despesas gerais e administrativas.

13. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Durante o período/exercício findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, as movimentações nas provisões para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.740	1.036	-	2.776
Adições	5.106	195	1.487	6.788
Baixas/transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.846	1.231	1.487	9.564
Adições	61	1.658	-	1.719
Baixas/transferências	(2.244)	(231)	-	(2.475)
Saldo em 30 de junho de 2020	4.663	2.658	1.487	8.808

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	11.249	1.036	1.387	13.672
Adições	16.152	195	1.491	17.838
Baixas/transferências	(7.700)	-	(1.387)	(9.087)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	19.701	1.231	1.491	22.423
Adições	1.982	-	-	1.982
Baixas/transferências	(1.991)	(230)	-	(2.221)
Saldo em 30 de junho de 2020	19.692	1.001	1.491	22.184

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 30 de junho de 2020, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários "atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes". Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$24.964 (R$ 47.956 em 2019), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

13.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Processos cíveis (i)	10.302	10.855	10.407	11.597
Processos trabalhistas	149	129	159	139
Processos tributárias	66	66	850	850
Outros	15	15	129	115
	10.532	11.065	11.545	12.701
Circulante	88	803	1.101	2.439
Não Circulante	10.444	10.262	10.444	10.262

(i) Depósito judicial, realizada pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos Permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, solicitaram judicialmente o recebimento em dinheiro. Sendo assim, o valor mencionado é referente ao depósito judicial efetuado via aplicação/CDB na Caixa Econômica Federal no valor inicial de R$8.000.

14. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES-CONSOLIDADO

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Credores por aquisição de imóveis	32.102	23.622
Permuta física	91.444	98.307
Adiantamento de cliente	10.261	11.036
	133.807	132.965
Circulante		
Não circulante	29.619	42.892
	104.188	90.073
2020	21.891	19.486
2021	32.875	26.593
2022	44.031	39.194
2023	5.391	4.800

Refere-se a permutas para futuros empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a no decorrer de 2020.

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custodia - SELIC.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 30 de junho de 2020, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R$474.445, representado por 83.260 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Composição acionária:

	Participação	
Acionista	30/06/2020	31/12/2019
Cedro Participações Eirelli	0,00%	1,00%
Emilio Rached Esper Kallas	5,76%	0,00%
Raphael Esper Kallas	4,58%	0,00%
Thiago Esper Kallas	4,55%	0,00%
Ther Gold Participações e Administração S.A.	85,11%	99,00%

Movimentações:

Em 30 de abril de 2020, houve a incorporação das empresas Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda., bem como a cisão da Cedro Participações Eirelli. Com base em laudo emitido por avaliadores independentes, a valores contábeis, o montante que impactou a Companhia foi de R$77.866.

Em 30 de maio de 2020, o capital social foi aumentado em R$242.725, com parte dos valores de dividendos destinados aos sócios em exercícios anteriores, passando a ser representada por 83.260 ações ordinárias (37.385 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia contabilizou gastos iniciais de R$4.604 referente ao processo de Oferta Pública de Ações.

Dividendos:

Aos acionistas é assegurada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido ajustado nos termos da legislação societária.

Cálculo do Lucro por Ação:

	30/06/2020	31/12/2019
Numerador básico		
Lucro não distribuído	13.704	7.871
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	13.704	7.871
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	83.260	37.385
Lucro básico por ação em Reais	0,1646	0,2105
Numerador diluído		
Lucro não distribuído	13.704	7.871
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	13.704	7.871
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	83.260	37.385
Lucro diluído por ação em Reais	0,1646	0,2105

16. RECEITA OPERACIONAL E CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
Receita operacional bruta	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Com venda de imóveis			142.799	74.478
Com prestação de serviços	980	1.547	980	1.547
Outras Receitas	1.265	1.172	4.315	1.399
(-) AVP		-	(728)	(1.126)
(-) Provisão para distrato		-	(8.517)	(4.172)
(-) Impostos incidentes	(243)	(210)	(2.886)	(1.937)
Receita operacional líquida	2.002	2.509	135.963	70.189
Custo dos imóveis vendidos	-		(92.667)	(47.039)
Custo Financeiro	-		(4.650)	(1.699)
Provisão p/ distrato - custo	-		4.391	1.845
Provisão para garantia	-		(925)	-
Custo prestação de serviço	-	(446)	-	(446)
Custo total dos imóveis vendidos	-	(446)	(93.851)	(47.339)
Lucro bruto	2.002	2.063	42.112	22.850

17. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

17.1. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Despesas com Salários e Encargos	(5.428)	(1.125)	(7.385)	(1.125)
Despesas com Benefícios a Empregados	(330)	(431)	(470)	(431)
Despesas com Serviços Prestados	(1.687)	(2.543)	(2.293)	(3.188)
Despesas com Informática	(738)	(305)	(738)	(305)
Despesas com Manut. De Imóveis Concluídos	(351)	(1.272)	(1.007)	(1.348)
Despesas com Alugueis e Condomínios	(558)	(261)	(2.694)	(2.071)
Outras Despesas Gerais e Administrativas	(970)	(1.876)	(1.940)	(2.608)
Total das despesas administrativas	(10.062)	(7.813)	(16.527)	(11.076)

17.2. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Despesas com Comissões e Corretagens	(5)	-	(723)	-
Despesas com Estande de Vendas	(94)	(2.616)	(3.139)	(2.695)
Despesas com Propaganda e Publicidade	(493)	-	(4.189)	-
Outras Despesa com Marketing	(128)	(763)	(296)	(845)
	(720)	(3.379)	(8.347)	(3.540)

17.3. Outras despesas e Receitas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Despesas com Processos Cíveis e Trabalhistas	(1.127)	-	(2.068)	-
Provisões para Contingências	-	-	509	-
Ganho e Perda com Participações	3.883	13	650	131
Outras Receitas e (Despesas)	(86)	587	(5.070)	185
	2.670	600	(5.979)	316

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO FINANCEIRO				
Receita de Aplicação Financeira	249	398	449	835
Variação monetária ativa	974	-	1.052	1.460
Correção monetária ativa	-	366	3.140	337
Outras Receitas	-	685	2.184	765
	1.223	1.449	6.825	3.397
DESPESAS FINANCEIRAS				
Variação monetária Passiva	-	(1)	(34)	(638)
Correção monetária Passiva	(2)	(31)	(609)	(75)
Juros sobre financiamento de construção	-	-	(1.897)	(1.566)
Descontos Concedidos	-	-	(1.498)	(1.103)
Outras Despesas	(21)	(24)	(326)	(334)
	(23)	(56)	(4.364)	(3.716)
RESULTADO FINANCEIRO	1.200	1.393	2.461	(319)

19. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	13.704	2.232	18.152	13.528
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de imposto de renda e contribuição social	(4.659)	(759)	(6.172)	(4.600)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	6.378	3.230	1.564	1.846
Despesas não dedutíveis	(234)	-	(70)	-
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	1.518	1.143
Créditos fiscais (não) constituídos (i)	1.485	(2.471)	-	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(3.160)	(1.611)
Imposto de renda e contribuição social – Corrente	-	-	(2.754)	(1.236)
Imposto de renda e contribuição social – Diferido	-	-	(406)	(375)

20. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Desta forma, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados (vide notas explicativas nº 13 e nº 14, respectivamente), e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas "credores por aquisição de imóveis" e "adiantamentos de clientes" (vide nota explicativa nº 14).

As informações acerca dos empreendimentos em construção em 30 de junho de 2020 são como segue:

Empreendimentos em Construção	30/06/2020 Acumulado
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
(a) Receita de Vendas Contratadas:	383.308
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas:	
Receita de Vendas Apropriadas	239.708
Distratos - receitas estornadas	(21.418)
	218.290
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	165.018
(ii) Receita Indenização por distratos:	1.037
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9):	
(iv) Provisão para Distratos (Passivo):	
Ajuste em Receitas Apropriadas	11.811
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(11.194)
Receita Indenização por distratos	(1.037)
	(420)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	255.650
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(154.774)
Encargos financeiros Apropriados	(1.881)
(c) Distratos - custos de construção	-
Distratos - encargos financeiros	-
	(154.774)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	100.877

Empreendimentos em Construção	30/06/2020 Acumulado
Driver Custo Incorrido/Custo Orçado (sem encargos financeiros)	60,5412%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	240.439
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(149.328)
Encargos financeiros	(3.975)
Apropriados Unidades Vendidas	-
	(153.302)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	91.111

As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

a) "Importante ressaltar que os valores estão brutos de: Provisões para garantia, impostos, provisões para distratos e ajuste a valor presente".

21. SEGUROS

A Companhia mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 30 de junho de 2020:

Modalidade seguro	Cobertura R$ mil
Riscos de engenharia	326
Garantia imobiliária	703
	1.029

As vigências médias das apólices de 3 anos.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	1.253	3.024	19.677	20.336	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	561	728	217.671	180.193	Custo amortizado
Partes relacionadas	71.317	121.006	14.755	91.024	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	-	-	115.281	103.420	Custo amortizado
Fornecedores	819	628	15.974	6.035	Custo amortizado
Créditos a pagar com partes relacionadas	112.249	44.366	76.625	34.077	Custo amortizado

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 30 de junho de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora	30/06/2020		31/12/2019	
	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	-	819	-	628
De 1 a 3 anos	-	-	-	-
De 4 a 5 anos	-		-	
Total	-	819	-	628

Consolidado	30/06/2020		31/12/2019	
	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	12.704	15.974	2.024	6.035
De 1 a 3 anos	102.577	-	92.413	-
De 4 a 5 anos	-		8.983	-
Total	115.281	15.974	103.420	6.035

b) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	115.281	103.420
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4)	(1.253)	(3.024)	(19.677)	(20.336)
Dívida Liquida	(1.253)	(3.024)	95.604	83.084
Patrimônio Líquido	545.692	212.985	589.492	399.996
Patrimônio Líquido e dívida líquida	544.439	209.961	685.096	483.080
Índice de endividamento líquido	0%	0%	14%	17%

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de junho de 2020 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

(a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.

(b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).

(c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descritas no quadro abaixo.

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 30 de junho de 2020 a análise de sensibilidade é conforme segue:

						Cenários		
Operação	Indexador	Risco	Base	Taxa esperada	Cenário Base	I Provável	II 25%	III 50%
Aplicações financeiras	CDI	Queda do CDI	17.397	2,15%	374	337	281	187
Empréstimos	CDI	Aumento do CDI	115.281	9,11%	10.502	11.552	13.128	15.753
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	Queda do INCC	217.671	3,67%	7.989	7.190	5.991	3.994

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, de 2,15% em 30 de junho de 2020 (3,50% em 2019), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2019, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC, de 3,67% em 30 de junho de 2020 (4,10% em 2019), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

c) 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 companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

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

23. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações de investimentos, dividendos e partes relacionadas não tiveram efeito caixa, exceto pelos empreendimentos onde houve venda de participação.

24. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.5.6, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento reportável em 30 de junho de 2020 e 2019:

	30/06/2019		
Descrição	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	11.791	58.398	70.189
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(9.141)	(38.198)	(47.339)
(=) Lucro bruto	2.650	20.200	22.850
Equivalência patrimonial			5.430
Resultado operacional			(14.433)
Resultado financeiro líquido			(319)
Imposto de renda e contribuição social			(1.611)
Lucro líquido			11.917

Descrição	30/06/2020 Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	68.724	67.239	135.963
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51.051)	(42.800)	(93.851)
(=) Lucro bruto	17.673	24.439	42.112
Equivalência patrimonial			4.601
Resultado operacional			(31.022)
Resultado financeiro líquido			2.461
Imposto de renda e contribuição social			(3.160)
Lucro líquido			14.992

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data, não houve impactos significativos nas operações da Companhia.

26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Diretoria aprovou essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 1º de agosto de 2020.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

GRUPO kallas

ALL CAMPO BELO

Relatório da Administração

2019

Relatório da Administração

Senhoras e Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Grupo Kallas"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Relatório de Auditoria dos Auditores Independentes.

Acreditamos possuir relevante *expertise* e vantagens competitivas. Nosso modelo de negócio diversificado em empreendimentos de alta e média renda, econômico, loteamento e vendas, todos no Estado de São Paulo, e nossa estratégia vertical nos posicionam, de forma única, para aproveitar as oportunidades de crescimento do mercado imobiliário. Estamos predominantemente focados na região que é o maior polo de riqueza nacional, com presença geográfica em localidades estratégicas próximas a vias de acesso e transporte público, principalmente nas cidades da região metropolitana de São Paulo, além de nossa loteadora nos permitir expansão para cidades do interior do Estado, assegurando-nos um diferencial competitivo, já que tais regiões apresentam alta demanda e renda compatível com nossos produtos.

A Kazzas, nossa construtora e incorporadora com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão implementar em bases rentáveis empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade e é parceira do programa "Minha Casa Minha Vida" (programa que oferece taxas reduzidas através do financiamento imobiliário).

A Kallas Arkhes responsável pela seleção das melhores localizações e desenvolvimento de projetos funcionais. Buscando promover uma relação harmoniosa entre clientes, seus lares e a região onde os empreendimentos estão localizados, englobando do alto ao médio padrão, da diversidade dos sonhos às necessidades. A versatilidade do nosso portfólio nos permite atuar na construção e/ou incorporação de um novo espaço urbano mais integrado e pronto para ser vivenciado. Entre os pilares de atuação da Kallas, destacamos: (i) Durabilidade & Economia - O foco na qualidade vai muito além da aparência, ele se reflete também na durabilidade de tudo que fazemos e ainda faz com que o custo de manutenção do Kallas Arkhes que oferecemos seja otimizado, evitando desperdícios e problemas futuros. (ii) Ambientes & arquitetura: Buscamos a excelência para oferecer o melhor lugar; para as pessoas morarem. Isso se reflete em todos os nossos projetos: cada cômodo é funcional, inteligente, iluminado e bem acabado. Para chegar nesse resultado, passamos meses debruçados sobre a fachada, a planta e áreas comuns. "Tudo para que o cliente se sinta no melhor lugar do mundo". (iii) Localização & ecossistema: Entendemos que escolher um lugar para morar vai muito além do imóvel em si. Por isso, quando estudamos a compra de um terreno, avaliamos toda a infra-estrutura da rua, do bairro, a mobilidade e o impacto que esse projeto trará para aquele ecossistema. Essa é a nossa forma de atuar: pensando em projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da nossa cidade.

A Kallas Urbanismo - K'urb, é a empresa especializada em loteamentos. Aliando qualidade urbanística à reconhecida excelência do Grupo Kallas, a K'URB tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos e/ou incorporados, no estado de São Paulo. O principal objetivo da K'urb é escalar produtos Kallas para o interior de SP; com atratividade em alta rentabilidade no processo de pagamento dos terrrenos com permuta; custo baixo de infraestrutura. Atualmente, temos 3 terrenos comprados para implementação dos empreendimentos.

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

Os compartilhamentos das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Operamos na incorporação e construção de empreendimentos residenciais no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ("SFH"), incluindo o acesso as diversas fontes de financiamento, das quais se destacam (i) a modalidade com repasse na planta; (ii) enquadrados no programa habitacional Minha Casa Minha Vida ("Programa MCMV"); ou (iii) elegíveis ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE").

Possuímos um modelo de negócio calcado em produtos econômicos e padronizados por empreendimento que nos permite obter escala industrial de produção, elevado grau de especialização de processos, foco em empreendimentos verticalizados em centros urbanos do Estado de São Paulo, com baixo custo de produção, e qualidade diferenciada.

No decorrer do ano de 2018, a Kallas Incorporações e Construções S.A tinha participação nas empresas de baixa renda e econômico, porém, em virtude de uma reestruturação societária, a Companhia decidiu transferir a participação dessas empresas, em 2019, para a Kazzas Incorporações e Construções S.A que tem como foco empreendimento dos segmentos baixa renda e econômico, tendo a Kallas Incorporações e Construções S.A como sua controladora.

O profundo conhecimento da realidade mercadológica do estado de São Paulo representa, para nós, importante fator de diferenciação, na medida que o mercado imobiliário segue uma lógica de micro- localidades, em que a familiaridade com as circunstâncias específicas de cada região é importante fator de competitividade e controle. Desta forma, acreditamos, que nossa experiência, aliada aos nossos diferenciais competitivos que vão desde a abrangência de mercado, competência construtiva e estrutura assertiva na implementação de empreendimentos, nos permite operar com boa rentabilidade nos diversos segmentos em que atuamos.

Desempenho Econômico / Financeiro

Receita líquida de vendas

A receita líquida de vendas totalizou R$ 170,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 43,8%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, quando totalizou R$ 118,4 milhões, em razão, principalmente, pelos seguintes fatores; (i) aumento das vendas do segmento Kazzas Incorporadora em 248% em termos de receita líquida; (ii) crescimento de 91% na receita líquida do segmento Kallas Arkhes com as vendas de novos empreendimentos;(iii) bom andamento das obras em curso.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	170.264	118.376	43,8%

Custos dos imóveis vendidos

Os custos dos imóveis vendidos totalizaram R$ 114,6 milhões no exercício encerrado em de 31 de dezembro de 2019, em relação ao montante de R$ R$ 70,1 milhões no mesmo exercício do ano anterior de 31 de dezembro 2018, representando um aumento de 63,5%. Este aumento nos custos, superior ao aumento das receitas no período é devido: (i) ao aumento de 365% no volume de lançamentos, com reconhecimento imediato de custos de desenvolvimento dos empreendimentos (ii) aumento de custos de mão de obra e matérias primas; (iii) crescimento das obras em andamento.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(114.628)	(70.113)	63,5%
% s/a ROL	*-67,3%*	*-59,2%*	*8,1pp*

Lucro Bruto

Como resultado, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 55,6 milhões contra R$ 48,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, um acréscimo de 15,3%. Apesar desse crescimento, a margem bruta do período ficou menor em 8,1 pontos percentuais, atingindo 32,7% ante 40,8% no acumulado de 2018, basicamente por conta do aumento de custos no período amenizado pelo crescimento de 43,8% nas receitas registradas.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
LUCRO BRUTO	55.636	48.263	15,3%
Margem Bruta (%)	*32,7%*	*40,8%*	*-8,1pp*

Despesas (Receitas) Operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas operacionais foram de R$ 23,4 milhões, registrando um decréscimo de 44,1% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que totalizou R$ 41,9 milhões. Essa redução nas despesas operacionais teve participação relativa na ROL ("Resultado Operacional Líquido") inferior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um ganho de 21,6 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 13,8% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 contra 35,4% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Basicamente, essa redução nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi amparado pelos seguintes efeitos: (i) as despesas gerais e administrativas registraram uma queda de 19,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, devido à redução de despesas fixas no período assim como pela redução de R$ 7,9 milhões nos contratos com prestadores de serviços; (ii) as despesas comerciais do período demonstraram uma redução de 2,5% devido às campanhas de propaganda e marketing mais direcionadas às mídias virtuais, apesar do crescimento de estandes de vendas; (iii) as despesas tributárias ficaram 16,1% inferiores em virtude das vendas das unidades em estoque, com desembolsos menores de IPTU. (iv) a equivalência patrimonial demonstrou um ganho de R$ 2,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 contra um prejuízo de R$ 4,7 milhões c em 31 de dezembro de 2018. (v) as outras receitas e despesas operacionais líquidas tiveram aumento nominal de R$ 4,9 milhões positivo, apesar do aumento das provisões de contingências cíveis, com ganhos pela maior arrecadação de taxa de administração de obras (superior em R$2,2 milhões na comparação com 2018) e outras receitas (R$19,5 milhões)

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
DESPESA (RECEITAS) OPERACIONAIS	(23.434)	(41.906)	-44,1%
Despesas gerais e administrativas	(21.589)	(26.806)	-19,5%
Despesas comerciais	(11.233)	(11.522)	-2,5%
Despesas de depreciação	(262)	(261)	0,4%
Despesas tributárias	(3.751)	(4.469)	-16,1%
Resultado da equivalência patrimonial	2.637	(4.734)	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	10.764	5.886	82,9%
% ROL	*-13,8%*	*-35,4%*	*21,6pp*

Resultado Operacional

Como consequência, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R$ 32,2 milhões, representando 18,9% ante 5,4% de margem operacional registrada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R$ 6,4 milhões. Esse crescimento no lucro operacional decorre da melhoria da performance de vendas e equilíbrio nas despesas operacionais, apesar do aumento superior dos custos ocorridos no período, permitindo, um ganho de R$ 25,8 milhões, o que equivale a 406,6% de crescimento no lucro operacional do exercício.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
RESULTADO OPERACIONAL	**32.202**	**6.357**	**406,6%**
% Magem Operacional	*18,9%*	*5,4%*	*13,5pp*

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 registrou despesas financeiras líquidas de R$ 2,5 milhões contra receitas financeiras líquidas de R$ 13,5 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, equivalentes a 1,5% negativo da ROL ante 11,4% positivo da ROL no ano anterior, respectivamente. Esse resultado financeiro líquido foi basicamente gerado pela redução de 67,3% nos ganhos das receitas financeiras e pelo aumento de 61,7% nas despesas financeiras geradas no período, principalmente, atribuído aos seguintes fatores (i) as receitas financeiras apresentaram redução de R$ 1,9 milhão nos ganhos de aplicações financeiras e R$ 9,0 milhões a menor de variações e correções monetárias ativas, além de R$ 1,8 milhão de queda nas outras receitas financeiras, totalizando R$ 12,7 milhões de redução dos ganhos no período; (ii) as despesas financeiras aumentaram R$ 3,3 milhões devido ao aumento dos descontos concedidos, variações monetárias passivas e outras despesas financeiras, apesar da queda dos juros sobre financiamento de construção no exercício.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
DESPESAS (RECEITAS) FINANCEIRAS	(2.519)	13.488	-118,7%
Receitas financeiras	6.164	18.857	-67,3%
Despesas financeiras	(8.683)	(5.369)	61,7%
% ROL	*-1,5%*	*11,4%*	*-12,9pp*

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Desta forma, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 29,7 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 17,4% da ROL, contra R$ 19,8 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ou 16,8% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse ganho de 0,7 ponto percentual na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social é atribuído ao crescimento de receitas e redução das despesas operacionais, representando um lucro nominal adicional de R$ 9,8 milhões no período.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**29.683**	**19.845**	**49,6%**
% ROL	*17,4%*	*16,8%*	*0,7pp*

Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizaram R$ 3,3 milhões, em relação aos R$ 3,0 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, um aumento de 6,2%, devido ao crescimento de vendas na Companhia. O imposto de renda e a contribuição social representaram 10,9% e 15,4% do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, respectivamente, em 2019 comparado com 2018,

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
Imposto de renda e contribuição social	(3.251)	(3.060)	6,2%

Lucro Líquido

O lucro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 26,4 milhões comparativamente ao lucro líquido de R$ 16,8 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Como resultado, o lucro líquido aumentou em 57,5%, o que representou 15,5% da ROL ante 14,2% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior devido a boa performance operacional registrada conforme detalhado nas análises supra mencionadas.

(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	26.432	16.785	57,5%
Margem Líquida	*15,5%*	*14,2%*	*1,3pp*

EBITDA

O EBITDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) ajustado com o resultado das participações societárias totalizou R$ 29,8 milhões contra R$ 11,4 milhões, um crescimento de 162,7% pela boa performance operacional com margem EBITDA ajustado de 17,5% ante 9,6% no ano anterior.

Composição do EBITDA *(Em milhares de Reais)*	2019	2018	Var.
Lucro Líquido	26.432	16.785	57,5%
(+)Imposto de Renda e Contribuição Social	3.251	3.060	6,2%
(+)Resultado Financeiro	2.519	(13.488)	-
(+)Depreciação e Amortização	262	261	0,4%
EBITDA	**32.464**	**6.618**	**390,5%**
(+) Resultado de Participações Societárias	(2.637)	4.734	-155,7%
EBITDA AJUSTADO	**29.827**	**11.352**	**162,7%**
Margem EBITDA %	*17,5%*	*9,6%*	*7,9pp*

Situação Patrimonial

O Patrimônio líquido totalizou R$ 400 milhões em 31 de dezembro de 2019 contra R$ 218,3 milhões em 31/12/18. O incremento de 83,2% se refere ao aumento das reservas de lucros em função da boa performance do período e ao aumento da participação dos acionistas não controladores.

A dívida líquida totalizou R$ 83,1 milhões, sendo que R$ 103,4 milhões de endividamento bruto e R$ 20,3 milhões de aplicações financeiras, representando um aumento na dívida líquida de R$ 320% devido ao aumento das captações de financiamentos e utilização do caixa para fazer frente à construção dos novos empreendimentos

(em R$ mil, exceto %)	31/12/2019	31/12/2018
Divida Bruta	(103.420)	(46.946)
Caixa	20.336	27.173
Dívida Líquida	(83.084)	(19.773)

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram, durante o período do exercício anterior a 2019, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A Administração agradece a todos os colaboradores, fornecedores, parceiros e clientes por fazerem parte do Grupo Kallas e realizar esta conquista juntos.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.5.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem:

(i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito.

(ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados.

(iii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos.

(iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer.

(v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18; e (iii) as divulgações em notas explicativas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis da companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 22 de junho de 2020, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1º de agosto de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Randal Ribeiro Sylvestre
Contador
CRC nº 1 SP 265237/O-5

2020-SPO-1347 VF PA.docx

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
ATIVO	Nota	2019	2018	2019	2018
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.024	9.518	20.336	27.173
Clientes de incorporação	5	-	186	158.253	96.807
Cliente de obra	5	728	3.828	728	3.828
Adiantamentos a terceiros		783	6.292	7.107	10.108
Imóveis a comercializar	6	-	306	411.700	261.081
Depósitos judiciais	13.1	803	64	2.439	1.495
Despesas antecipadas		-	237	-	237
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		5.338	20.431	600.563	400.729
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo-					
Clientes de incorporação	5	-	-	21.212	13.166
Imóveis a comercializar	6	-	-	143.897	441.688
Impostos a recuperar	11.1	19.514	18.434	20.056	19.611
Depósitos judiciais		10.262	9.679	10.262	9.679
Partes relacionadas	12	121.006	379.164	91.024	97.293
Dividendos a receber		-	133.089	-	6.578
Outros		-	3.062	11.279	8.411
		150.782	543.428	297.730	596.426
Investimentos	8	427.513	107.288	130.784	78.794
Imobilizado	7	433	714	505	722
Intangível		17	3.561	41	3.562
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		578.745	654.991	429.060	679.504
TOTAL DO ATIVO		584.083	675.422	1.029.623	1.080.233

		Controladora		Consolidado	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2019	2018	2019	2018
CIRCULANTE					
Fornecedores		628	911	6.035	6.787
Obrigações trabalhistas	10	237	240	546	240
Obrigações tributárias	11.2	49	282	971	1.087
Impostos diferidos	11.3	-	-	7.714	5.526
Adiantamentos de clientes	14	16	13	11.036	16.327
Distratos a pagar		-	-	2.074	5.714
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	2.024	1.392
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	31.856	72.000
Partes relacionadas	12	44.366	100.906	34.077	74.182
Provisão para perda em controlada	8	805	30.770	254	3.296
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		46.101	133.122	96.587	186.551
NÃO CIRCULANTE					
Impostos diferidos	11.3	-	-	1.027	772
Adiantamentos de clientes	14	-	1.328	80.134	195.587
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	9.939	74.434
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	101.396	45.554
Dividendos a pagar	25.b)	299.816	319.051	299.816	327.424
Provisões para riscos	13	9.564	2.776	22.423	13.672
Outros		15.617	11.014	18.305	17.951
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		324.997	334.169	533.040	675.394
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	15	197.826	197.826	197.826	197.826
Gastos com emissão de ações	15	(3.017)	-	(3.017)	-
Reserva de lucros	15	18.176	10.305	18.176	10.305
Total do patrimônio líquido tribuível aos controladores		212.985	208.131	212.985	208.131
Participação de não controladores		-	-	187.011	10.157
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		212.985	208.131	399.996	218.288
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO		584.083	675.422	1.029.623	1.080.233

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2019	2018	2019	2018
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	16	2.276	5.959	170.264	118.376
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	(815)	(507)	(114.628)	(70.113)
LUCRO BRUTO		1.461	5.452	55.636	48.263
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17.1	(9.169)	(17.576)	(21.589)	(26.806)
Despesas comerciais	17.2	(6.898)	(10.692)	(11.233)	(11.522)
Despesas de depreciação		(256)	(255)	(262)	(261)
Resultado de equivalência patrimonial	8	18.250	14.787	2.637	(4.734)
Outras receitas (despesas)	17.3	2.423	8.531	7.013	1.417
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		5.811	247	32.202	6.357
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	18	2.060	5.819	(2.519)	13.488
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		7.871	6.066	29.683	19.845
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos		-	-	(3.251)	(3.060)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		7.871	6.066	26.432	16.785
ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas Controladores				7.871	6.066
Acionistas não Controladores				18.561	10.719
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - R$	15	0,21	0,16	0,21	0,16

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	7.871	6.066	26.432	16.785
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	7.871	6.066	26.432	16.785
ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas Controladores			7.871	6.066
Acionistas não Controladores			18.561	10.719

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota	Capital Social	Gastos com emissão de ações	Reserva de Lucros	Lucro do Exercício	Patrimônio Líquido Controladora	Participação dos Acionistas Não Controladores	Patrimônio Liquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2017		197.826	-	325.838	-	523.664	5.645	529.309
Distribuição de lucros		-	-	(321.599)	-	(321.599)	(6.207)	(327.806)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.066	6.066	10.719	16.785
Destinação do lucro líquido do exercício:		-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	303	(303)	-	-	-
Retenção de lucros		-	-	5.763	(5.763)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		197.826	-	10.305	-	208.131	10.157	218.288
Gastos com emissão de ações		-	(3.017)	-		(3.017)	-	(3.017)
Aumento em não controladores	15	-	-	-	-	-	158.293	158.293
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.871	7.871	18.561	26.432
Destinação do lucro líquido do exercício:		-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	394	(394)	-	-	-
Retenção de lucros		-	-	7.477	(7.477)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		197.826	(3.017)	18.176	-	212.985	187.011	399.996

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro liquído do exercício	7.871	6.066	26.432	6.066
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais				
Depreciação	256	255	127	259
Impostos correntes e diferidos	-	-	3.251	-
Baixa do ativo imobilizado	3.576	-	3.710	-
Resultado da equivalência patrimonial	(18.250)	(14.787)	(2.637)	4.734
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato	-	-	(3.642)	-
Ajuste a valor presente	-	-	(218)	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	11.592	-	8.751	-
Ganho e perda com venda de participações	(5.135)	(2.346)	(3.226)	(2.813)
Juros sob empréstimos e financiamentos	-	-	883	-
Participação dos minoritários	-	-	-	10.719
	(90)	(10.812)	33.431	18.965
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	3.286	10.925	(62.532)	(12.418)
Imóveis em estoque	306	109	21.033	(289.146)
Impostos a recuperar	(1.080)	692	(445)	1.607
Depósitos judiciais	(1.322)	(9.716)	(1.527)	(9.879)
Partes relacionadas - Ativo	-	-	-	25.535
Dividendos a receber	410	-	-	(6.578)
Outros ativos	3.299	(16.413)	617	59.315
Adiantamentos a terceiros	5.509	(3.167)	3.001	(4.691)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(12.036)	24	(752)	1.374
Obrigações tributárias	(233)	(8.053)	209	(12.046)
Obrigações sociais	(3)	18	306	18
Adiantamento de clientes	(23.415)	1.334	(40.464)	104.739
Partes relacionadas – Passivo	-	-	-	24.629
Distratos a pagar	-	(4)	(3.640)	(1.969)
Dividendos a pagar	-	-	(2.941)	(382)
Outros passivos	(198)	5.863	(3.183)	(11.426)
Credores por venda de imóveis	-	-	(35.253)	91.900
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(25.567)	(29.200)	(92.140)	(20.453)
Juros pagos	-	-	(1.598)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(878)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(25.567)	(29.200)	(94.616)	(20.453)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aumento/Redução de Capital Social	(3.017)	-	(3.017)	-
Recebimento por venda de participação em investimentos	22.090	-	39.139	-
Variação nas participações societárias	-	(5.809)	-	(9.248)
Movimentação nos ativos imobilizados	-	(47)	(75)	(47)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	19.073	(5.856)	36.047	(9.295)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Captações de empréstimos e financiamentos	-	-	69.063	-
Pagamento principal empréstimos	-	-	(17.331)	(2.637)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-	-	51.732	(2.637)
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(6.494)	(35.056)	(6.837)	(32.385)
Caixa e equivalentes no início do exercício	9.518	44.574	27.173	59.558
Caixa e equivalentes no final do exercício	3.024	9.518	20.336	27.173
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(6.494)	(35.056)	(6.837)	(32.385)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
RECEITAS				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	2.763	7.102	187.676	125.753
Constituição de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	(13.502)	(2.925)
	2.763	7.102	174.174	122.828
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(815)	(507)	(114.628)	(70.113)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.504)	(15.748)	(14.255)	(25.650)
	(10.319)	(16.255)	(128.883)	(95.763)
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	(7.556)	(9.153)	45.291	27.065
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(256)	(255)	(262)	(261)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	(7.812)	(9.408)	45.029	26.804
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERËNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	18.250	14.787	2.637	(4.734)
Receitas financeiras	2.325	6.017	6.040	18.857
	20.575	20.804	8.677	14.123
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	12.763	11.396	53.706	40.927
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	(1.354)	(1.509)	(2.470)	(1.509)
Benefícios	(690)	(449)	(762)	(454)
Encargos	(750)	(537)	(1.149)	(537)
	(2.794)	(2.495)	(4.381)	(2.500)
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES				
Taxas	(650)	(1.150)	(3.751)	(4.469)
Federais e Municipais	(487)	(1.143)	(7.161)	(7.512)
	(1.137)	(2.293)	(10.912)	(11.981)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS				
Aluguéis e condomínios	(696)	(344)	(3.923)	(4.292)
Despesas Financeiras	(265)	(198)	(8.058)	(5.369)
	(961)	(542)	(11.981)	(9.661)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	7.871	6.066	26.432	16.785
Lucros retidos	7.871	6.066	7.871	6.066
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	18.561	10.719

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia" ou "Kallas") é uma sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, 432 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-030 e, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, 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).

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em real (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.5. Resumo das principais práticas contábeis

2.5.1. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

As informações das controladas consolidadas estão demonstradas na nota explicativa nº 8.

2.5.2. Julgamentos e estimativas contábeis

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs (IFRS) e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas relevantes estão incluídas abaixo:

a) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa ("PECLD") e provisão para distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, que são revistas com base em condições atuais. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, afim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

b) Provisões para riscos

A Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados e atualizados pelo INCC, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

d) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

e) Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

2.5.3. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da IFRS 15 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

Portanto, nas comercializações de unidades não concluídas, são aplicados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica "imóveis a comercializar".

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado de cada empreendimento em construção.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "contas a receber de clientes por incorporação". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes" quando aplicável.

- A receita de venda é apresentada ao seu valor justo, em função de ajustes a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases "pro rata temporis".

- Quando aplicável, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Estande de vendas

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada ao resultado na rubrica "Despesas comerciais", pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado.

2.5.4. Imóveis a comercializar

A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável "valor justo" das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3 Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta no momento em que as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretratável, ou seja, no momento em que entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado.

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3 acima.

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.5.5. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos.

2.5.6. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A Kallas Arkhes - seleciona as melhores localizações e desenvolve projetos funcionais. Assim, buscamos promover uma relação harmoniosa entre nossos clientes, seus lares e a região onde nossos empreendimentos estão localizados do alto padrão ao econômico, pensamos de acordo com a diversidade dos sonhos e das necessidades.

A Kazzas - nossa construtora e incorporadora com foco em empreendimentos de padrão econômico, empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem abrir mão da qualidade. Com foco totalmente voltado ao segmento econômico, oferecemos projetos que possibilitem o acesso à realização do sonho da casa própria. Para facilitar esse importante passo, somos parceiros da “Minha Casa Minha Vida”, programa que oferece taxas reduzidas através de financiamento imobiliário.

A Kallas Urbanismo - K’urb, empresa especializada em loteamentos, tem o propósito de proporcionar a verdadeira sensação de viver bem. Aliando qualidade urbanística à já conhecida excelência construtiva do Grupo Kallas, ela tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos.

2.5.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros com liquidez em até três meses, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

2.5.8. Contas a receber de clientes

Contas a receber, provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão para distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para crédito estimada e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados ao resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando a NTN-B como taxa de desconto.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.5.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de juros efetivos.

2.5.10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos e financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos e financiamentos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

2.5.11. Provisões para riscos

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Os custos financeiros incorridos são registrados ao resultado.

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.5.12. Instrumentos financeiros

(a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

- A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado pois há Administração tem a expectativa de que os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final, sendo que seu objetivo é tão somente o recebimento do principal e juros em datas especificas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por "impairment", para todos ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, sendo sua diferença reconhecida ao resultado do exercício aplicável.

Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

(c) Passivos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

<u>Custo amortizado</u>

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos e os ganhos e perdas são reconhecidos ao resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de "hedge"

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 a Companhia não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.5.13. Investimentos em participações societárias registrados na controladora

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Provisão para perdas em controladas", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades.

2.5.14. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado

Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Os empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na nota explicativa nº 8.

2.5.15. Credores por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido, líquido do ajuste a valor presente.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Credores por aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica "Receita com venda de unidades imobiliárias" pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.5.3.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são reconhecidas inicialmente ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.5.16. Tributação

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado a seguir:

- Lucro presumido - Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

- Regime Especial de Tributação (RET) - Adotado para certos empreendimento. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET para determinados empreendimento, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

- O recolhimento dos impostos ocorre com base no regime de caixa, ou seja, quando há efetivamente entrada de caixa decorrente do saldo de promitentes, conforme facultado pela legislação aplicável.

(ii) Impostos diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e

- Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.5.17. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.5.18. Resultado básico e diluído por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

2.5.19. Impostos sobre vendas

Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes pelo RET a alíquota conjugada de PIS e COFINS é de 2,08%.

2.5.20. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo obrigatório e é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Conforme artigo nº 22 do Estatuto Social, em cada exercício social, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustando da seguinte forma:

(a) O lucro líquido do exercício será diminuído ou acrescido a dos seguintes valores.

(i) A importância destinada a constituição de reserva legal; e

(ii) A importância destinada à formação de reserva de contingência e a reversão desta reserva formada em exercícios anteriores;

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

As novas normas ou alterações de normas e interpretações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IFRS 16 (CPC 06 R2) - Operações de Arrendamento Mercantil (i)	1º de janeiro de 2019
IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento de Impostos sobre o Lucro (ii)	1º de janeiro de 2019

(i) A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos pelo arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) - Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Administração avaliou as normas e concluiu que não há impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(ii) Incerteza sobre tratamento de impostos sobre o lucro

IFRIC 23 - Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro (vigente a partir de 1º de janeiro de 2019) - esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A Administração está em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção da referida norma, mas não espera impactos relevantes.

A Administração avaliou as normas e concluiu que não há impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas

As novas normas ou alterações de normas e interpretações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
CPC 00 - Estrutura Conceitual - Revisão (i)	1º de janeiro de 2020
Outras normas revistas e ainda não adotadas (ii)	1º de janeiro de 2020

(i) Alteração da estrutura conceitual

A revisão da Estrutura Conceitual traz as seguintes novidades: definições de ativo e passivo; critérios para reconhecimento, baixa, mensuração, apresentação e divulgação para elementos patrimoniais e de resultado. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2020. A Administração está em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção da referida norma.

(ii) Revisão de outras normas

As alterações abaixo das normas não deverão ter impactos significativos para Companhia:

Alterações à CPC 15 – IFRS 3 – Definição de negócios

Alterações à CPC 36 – IFRS 10 – Demonstrações consolidadas

Alterações à CPC 26 – IAS 1 e CPC 23 – IAS 8 – Definição de material

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Caixa	30	30	72	53
Bancos contas movimento	178	1.687	4.055	6.160
Aplicações financeiras	2.816	7.801	16.209	20.960
	3.024	9.518	20.336	27.173

(i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata e sem risco significativo de flutuação relevante de valor. As taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 95% a 100%, em 2019, do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (100% em 31 de dezembro de 2018), com liquidez imediata. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	74.770	74.927
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção	117.616	44.107
Serviços a Receber	728	3.828
(-) Provisão para distratos	(10.894)	(8.433)
(-) PECLD	(1.181)	-
(-) Ajuste a valor presente	(846)	(628)
	180.193	113.801
Circulante	158.981	100.635
Não circulante	21.212	13.166

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pelo Grupo foi de 1.80% a.a para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (3,10% a.a. em 2018).

O saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2019, possui montante de R$2.544 referente ao empreendimento Kallas Sky House, no qual o cliente possui parentesco com os sócios do Grupo Kallas. Tal montante encontra-se em aberto com vencimento em 31 de outubro de 2020.

A movimentação dos distratos está demonstrada a seguir:

	2019
Saldo inicial dos distratos	(8.433)
(-) provisão para distratos	(11.475)
(+) baixa de distratos	9.014
Saldo inicial dos distratos	(10.894)

A parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Cível (INCC) para a fase de construção do empreendimento, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de dezembro de 2019 é demonstrada a seguir:

	2019	2018
A Vencer	176.371	112.919
Vencidos:		
Até 30 Dias	3.859	1.268
Entre 31 e 60 Dias	1.791	265
Entre 61 e 90 Dias	1.148	618
Entre 91 e 120 Dias	592	1.324
Acima de 121 Dias (a)	9.353	6.432
	193.114	122.826

(a) Do montante acima de 121 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, que podem levar até 180 dias. Esses processos devido ao Covid 19 – Pandemia, tem levado mais tempo, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos Bancos Parceiros e Cartórios, levando em conta o horário reduzido dos cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

A composição das parcelas a vencer em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é demonstrada a seguir:

Ano	2019	2018
2020	122.175	94.520
2021	34.226	17.444
2022	5.884	877
A partir de 2023	14.086	68
	176.371	112.919

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	2019	2018
Estoque financeiro	7.634	6.905
Imóveis concluídos	112.661	120.249
Imóveis em construção	152.066	82.198
Terrenos para futuros lançamentos	283.236	493.417
Total estoque	555.597	702.769
Circulante	411.700	261.081
Não circulante	143.897	441.688

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária.

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.

Conforme nota explicativa nº 9, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2019 foi de R$5.457. Estes saldos estão representados na linha 'Estoque financeiro', acima.

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis.

Os terrenos que são propriedade da Companhia e em fase de negociação e são objeto de instrumentos particulares de compra e venda ou permuta irrevogáveis e irretratáveis e encontram-se em fase de transferência da propriedade, que acontecerão após superarem determinadas questões relacionadas alteração de zoneamento, plano de descontaminação de solo, negociação das minutas de escritura, alteração para utilização residencial, relacionamos abaixo os terremos com essas características:

Nome da controlada	Obra
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	União
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aprígio
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sacomã
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Maracatins
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Pio XI
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vila Mascote

7. ATIVO IMOBILIZADO

Compostos pelos bens tangíveis, destinados a manutenção da companhia, são registrados pelo custo de aquisição e estão resumidamente discriminados abaixo:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Móveis e utensílios	10%	256	259	256	299
Veículos	20%	730	765	747	782
Computadores e periféricos	20%	602	600	642	658
Máquinas e equipamentos	10%	5	-	10	-
Instalações	10%	-	-	26	-
Subtotal custo		1.593	1.624	1.681	1.739
(-) Móveis e utensílios		(154)	(129)	(154)	(169)
(-) Veículos		(505)	(362)	(519)	(370)
(-) Computadores e periféricos		(501)	(419)	(502)	(478)
(-) Máquinas e equipamentos		-	-	(1)	-
Subtotal depreciação		(1.160)	(910)	(1.176)	(1.017)
		433	714	505	722

O ativo imobilizado (controladora e consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, conforme segue:

Movimentação controladora

Descrição	2018	Adições	Baixas	2019
Imobilizado:				
Móveis e utensílios	259	-	(3)	256
Veículos	765	-	(35)	730
Computadores e periféricos	600	2	-	602
Máquinas e equipamentos	-	5	-	5
Instalações	-	-	-	-
Subtotal	1.624	7	(38)	1.593
(-) Depreciação acumulada:				-
(-) Móveis e utensílios	(129)	(28)	3	(154)
(-) Veículos	(361)	(156)	12	(505)
(-) Computadores e periféricos	(419)	(88)	6	(501)
(-) Máquinas e equipamentos	-	-	-	-
(-) Instalações	-	-	-	-
Subtotal	(910)	(272)	22	(1.160)
Imobilizado líquido	714	(265)	(16)	433

Movimentação consolidado

Descrição	Saldos em 12/2018	Adições	Baixas	Saldos em 12/2019
Imobilizado:				
Móveis e utensílios	299	-	(43)	256
Veículos	782	-	(35)	747
Computadores e periféricos	658	40	(56)	642
Máquinas e equipamentos	-	10	-	10
Instalações	-	26	-	26
Subtotal	1.739	76	(134)	1.681
(-) Depreciação acumulada:				
(-) Móveis e utensílios	(169)	43	(28)	(154)
(-) Veículos	(370)	11	(160)	(519)
(-) Computadores e periféricos	(478)	65	(89)	(502)
(-) Máquinas e equipamentos	-	-	(1)	(1)
(-) Instalações	-	-	-	-
Subtotal	(1.017)	119	(278)	(1.176)
Imobilizado líquido	722	195	(412)	505

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não identificou eventos que pudessem gerar a necessidade de registro de provisão para redução ao valor recuperável dos ativos tangíveis.

8. INVESTIMENTOS

Os investimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
Controladas	2019	2018	2019	2018
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob. Ltda.	23	(53)	-	-
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob. Ltda.	316	(898)	-	-
Kallas Moema Empreend. Imob. Ltda.	61	(4.337)	-	-
Sparta Empreend. Imob. Ltda.	-	53	-	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob. Ltda.	(273)	10	-	-
Kallas Campinas Empreend. Imob. Ltda.	1.005	(629)	-	-
Kallas Cuiabá Empreend. Imob. Ltda.	30	(295)	-	-
Union Mooca Empreend. Imob. Ltda.	3.946	1.169	-	-
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	-	(39)	-	-
Perfil Santana Empreend. Imob. Ltda.	1.667	(460)	-	-
Vista Bela Empreend. Imob. Ltda.	182	(244)	-	-
Kallas Liberdade Empreend. Imob. Ltda.	3.041	829	-	-
Life Park Empreendimento Imob. Ltda.	14.928	(294)	-	-
Kallas Tebas Empreend. Imob. Ltda.	(61)	(47)	-	-
Premmio Vila Nova Empreend. Imob. Ltda.	2.777	(958)	-	-
Kallas Argos Empreend. Imob. Ltda.	1.927	(6.240)	-	-
Kallas Ametista Empreend. Imob. Ltda.	-	(348)	-	-
Kallas Diamante Empreend. Imob. Ltda.	1.433	(801)	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob. Ltda.	643	(205)	-	-
Kallas Prata Empreend. Imob. Ltda.	8.735	(822)	-	-
Kallas Rubi Empreend. Imob. Ltda.	405	(7)	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob. Ltda.	8.938	1	-	-
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob. Ltda.	921	253	-	-
Kallas Malaquita Empreend. Imob. Ltda.	1	1	-	-
Kallas Onix Empreend. Imob. Ltda.	3.146	(729)	-	-
Marine Home & Sea Empreend. Imob. Ltda.	13.255	1	-	-
Arcansas Empreend. Imob. Ltda.	1.476	1	-	-
Cornalina Empreend. Imob. Ltda.	8.907	(4)	-	-
BeLive Tatuapé Empreend. Imob. Ltda.	-	(5.501)	-	-
Massachussets Empreend. Imob. Ltda.	-	(292)	-	-
Minesota Empreend. Imob. Ltda.	4.476	(213)	-	-
Pirita Empreend. Imob. Ltda.	6.791	(5)	-	-
Quartzo Empreend. Imob. Ltda.	(75)	(3)	-	-
Bismarck Empreend. Imob. Ltda.	-	(11)	-	-
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob. Ltda.	15.430	(766)	-	-
Denver Empreend. Imob. Ltda.	-	(59)	-	-
High Park Empreend. Imob. Ltda.	17.077	1	-	-
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob. Ltda.	7.275	501	-	-
Times Klabin Empreend. Imob. Ltda.	5.995	1	-	-
Montgomery Empreend. Imob. Ltda.	-	19.594	-	-
Nova Jersei Empreend. Imob. Ltda.	-	(11)	-	-
Novo México Empreend. Imob. Ltda.	-	(392)	-	-
Sacramento Empreend. Imob. Ltda.	24.450	132	-	-
Springfield Empreend. Imob. Ltda.	3.904	(43)	-	-
Tenessi Empreend. Imob. Ltda.	(115)	(16)	-	-
Topeka Empreend. Imob. Ltda.	1.389	(69)	-	-
Las Vegas Empreend. Imob. Ltda.	1.182	(81)	-	-
San Franfisco Empreend. Imob. Ltda.	904	(492)	-	-
Fort Collins Empreend. Imob. Ltda.	(12)	(12)	-	-
Fort Worth Empreend. Imob. Ltda.	10.116	(116)	-	-
Lawton Empreend. Imob. Ltda.	1.735	(2)	-	-
Kallas Gestão de Investimentos	(2)	(2)	-	-
New Orleans Empreend. Imob. Ltda.	-	(2)	-	-
Oklahoma City Empreend. Imob. Ltda.	-	(25)	-	-
Portland Empreend. Imob. Ltda.	11.917	(82)	-	-
Tempus Moema Empreend. Imob. Ltda.	14.876	(373)	-	-
Nova Iorque Empreend. Imob. Ltda.	-	(1)	-	-
Pearl City Empreend. Imob. Ltda.	-	(8)	-	-
Stamford Empreend. Imob. Ltda.	(25)	(24)	-	-
Tacoma Empreend. Imob. Ltda.	2.111	(2)	-	-

Controladas	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob. Ltda.	1.467	(530)	-	-
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda.	3.108	33	-	-
Aribá Empreend. Imob. Ltda.	-	(46)	-	-
Caviuna Empreend. Imob. Ltda.	-	(12)	-	-
Taiuva Empreend. Imob. Ltda.	-	(95)	-	-
Uba Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-
Uvaia Empreend. Imob. Ltda.	-	(24)	-	-
Alphabetun Empreend. Imob. Ltda.	(2)	1	-	-
Caminho do Engenho Empreend. Imob. Ltda.	10.276	9.979	-	-
Oakland Empreend. Imob. Ltda.	1.653	-	-	-
Kazzas Incorporações S.A.	67.783	800	-	-
Kallas Arkhes Empreend. Imob. Ltda.	32.197	943	-	-
Total de controladas	323.310	7.583	-	-

Controladas em conjunto	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob. Ltda.	815	400	815	400
Bras Leme Empreend. Imob. Ltda.	4.658	1.530	4.658	1.530
Sacla Empreend. Imob. Ltda.	4.526	(37)	4.526	(37)
PKA Osasco Empreend. Imob. Ltda.	3.822	3.685	3.822	3.685
Brezza Empreend. Imob. Ltda.	1.949	2.135	1.949	2.135
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob. Ltda.	-	5.988	5.729	5.988
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	-	708	687	708
Bétula Empreend. S.A.	2.639	2.640	2.639	2.640
Brassica Empreend. S.A.	(240)	(376)	(240)	(376)
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda.	3.748	3.925	3.748	3.925
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.122	7.208	6.122	7.208
Hesa 85 - Invest. Imob. Ltda.	1.129	1.112	1.129	1.112
HESA 146 Invest. Imob. Ltda.	2.022	1.194	2.022	1.194
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	26	15	26	15
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	233	392	233	392
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5.752	5.739	5.752	5.739
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.385	6.385	6.385	6.385
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda.	11.122	11.624	11.122	11.624
ST Vila Mariana/Villagio 24	11.934	8.718	11.934	8.718
ST Pinheiros/Villagio 26	4.492	5.037	4.492	5.037
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	5.906	4.550	5.906	4.550
Hemisfério Sul	26.358	-	26.359	-
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	-	-	4.715	-
Oklahoma City Empreend. Imob. Ltda.	-	-	2.615	-
Aribá Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-
Caviuna Empreend. Imob. Ltda.	-	-	6.041	-
Uvaia Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-
SPE Rio Empreend. Imob. Ltda.	-	-	1.757	(2.884)
Soffio Empreend. Imob. Ltda.	-	-	1.244	1.234
Brixton Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-
Butantã BBJ Empreend. Imob. Ltda.	-	-	(13)	-
Outros	-	(3.637)	-	220
Total de controladas em conjunto	103.398	68.935	126.174	71.142
Investimentos SCP				
Investimento Tacomã - SCP (Gerasolo) (a)	-	-	4.356	4.356
Total em investimentos SCP	-	-	4.356	4.356
Total de investimento ativo	427.513	107.288	130.784	78.794
Total de provisão para perda em controlada	(805)	(30.770)	(254)	(3.296)
Total de investimentos	426.708	76.518	130.530	75.498

(a) A empresa Tacoma possui investimentos em SCP's cujo o sócio ostensivo é Gerasolo Empreendimentos e Construções Ltda. (esses investimentos são referentes a loteamento/urbanismo aos quais já estão concluídos.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos empreendimentos são realizadas pela Companhia.

8.1. Investimentos em Controladas e controladas em Conjunto.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 25 b), em 30 abril de 2020, os Administradores da Cedro Participações Eirelli ("Cedro"), Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Antiga Arkhes") e Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ther Silver"), deliberaram pela cisão e incorporação dessas empresas, com absorção do acervo e patrimônio líquido pela Companhia.

8.1.1. Controladas e controladas em conjunto diretas da Companhia:

Consolidado Kallas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	702	1.061	679	1.169	23	(108)	13	26
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	47,03%	95,00%	727	799	54	1.744	673	(945)	(590)	77
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	95,34%	99,00%	413	952	349	5.333	64	(4.381)	(254)	(102)
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	141	307	417	297	(276)	10	(286)	19
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	44,00%	95,00%	2.904	5.723	621	6.395	2.283	(672)	(649)	298
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	25,52%	95,00%	462	575	343	1.010	119	(435)	(214)	845
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	79,10%	95,00%	5.324	18.869	336	17.639	4.988	1.230	116	3.773
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	98,36%	99,00%	1.909	4.887	214	5.352	1.695	(465)	(1.830)	(213)
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	879	211	688	642	191	(431)	173	80
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	90,57%	99,00%	3.983	8.491	625	7.654	3.358	837	969	1.823
Life Park Empreendimento Imob Ltda	93,28%	95,00%	19.455	32.616	3.451	33.675	16.004	(1.059)	3.051	4.987
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	39	289	103	339	(64)	(50)	(14)	27
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	72,22%	95,00%	4.480	(353)	635	951	3.845	(1.304)	472	(217)
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	2.000	5.675	72	12.243	1.928	(6.568)	-	(6.535)
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	1.890	26.652	457	27.495	1.433	(843)	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	95,05%	95,00%	1.438	1.330	762	1.618	676	(288)	(755)	(387)
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	8.749	8.266	13	9.131	8.736	(865)	(2)	(53)
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	7.244	7.238	6.839	7.245	405	(7)	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	85,59%	95,00%	11.864	20.713	1.421	20.712	10.443	1	4.699	5.564
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	88,13%	95,00%	1.757	4.113	711	4.377	1.046	(264)	(485)	66
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	0,42%	95,00%	348	761	76	760	272	1	48	(361)
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	77,77%	95,00%	4.912	15.947	867	16.714	4.045	(767)	739	2.899
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	99,60%	95,00%	13.430	13.923	121	13.922	13.309	1	(249)	(1.299)
Arcansas Empreend. Imob Ltda	96,96%	95,00%	1.522	2.532	-	2.531	1.522	1	70	920
Cornalina Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	9.404	7.823	496	7.827	8.908	(4)	-	-
Minesota Empreend. Imob Ltda	99,60%	95,00%	7.746	7.415	3.252	7.640	4.494	(225)	(1)	(97)
Pirita Empreend. Imob Ltda	100,00%	95,00%	17.626	31.340	10.835	31.346	6.791	(6)	(344)	(3)
Quartzo Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	17.707	79	17.710	(79)	(3)	(76)	-
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	15.732	14.949	301	15.755	15.431	(806)	297	(1.673)
High Park Empreend. Imob Ltda	99,43%	95,00%	24.811	25.232	7.636	25.231	17.175	1	(4.461)	(1.809)
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	98,10%	95,00%	7.618	10.189	202	9.661	7.416	528	(125)	(943)
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	98,71%	95,00%	7.340	8.475	1.267	8.474	6.073	1	(36)	(705)
Sacramento Empreend. Imob Ltda	97,99%	95,00%	25.150	29.017	199	28.878	24.951	139	60	4.759
Springfield Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	13.838	12.431	9.934	12.477	3.904	(46)	-	(6)
Tenessi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	24.101	121	24.117	(121)	(16)	(105)	(3)
Topeka Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	11.406	11.266	10.017	11.339	1.389	(73)	(23)	(70)
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	12.045	11.818	10.863	11.903	1.182	(85)	-	(1)
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	5.963	5.104	5.059	5.622	904	(518)	1	(249)
Fort Collins Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	13	13	(13)	(13)	-	(2)
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	21.696	20.097	11.579	20.219	10.117	(122)	(29)	(1)
Lawton Empreend. Imob Ltda	100,00%	95,00%	9.276	8.696	7.541	8.698	1.735	(2)	-	-
Kallas Gestão de Investimentos	95,00%	95,00%	-	-	2	2	(2)	(2)	-	-
Portland Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	19.725	16.105	7.807	16.192	11.918	(87)	(207)	(51)
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	23.635	20.081	8.757	20.473	14.878	(392)	3.448	(391)
Stamford Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	26	26	(26)	(26)	-	(1)
Tacoma Empreend. Imob Ltda	99,99%	95,00%	4.641	4.421	2.530	4.423	2.111	(2)	(1)	(1)
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	92,87%	95,00%	1.647	1.069	68	1.627	1.579	(558)	(338)	200

Consolidado Kallas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	99,31%	99,70%	4.888	26.194	1.758	26.161	3.130	33	627	2.249
Alphabetun Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda	95,15%	95,00%	12.408	10.504	1.608	-	10.800	10.504	(39)	-
Oakland Empreend. Imob Ltda	94,50%	0,00%	1.842	-	93	-	1.749	-	(1.109)	-
Kazzas Incorporações S.A	82,00%	80,00%	211.542	32.397	128.880	31.397	82.662	1.000	14.488	972
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	44,93%	95,16%	259.393	111.354	187.733	110.363	71.660	991	1.532	3.401
Total de Controladas			825.944	649.363	438.512	656.522	387.432	(7.159)	18.578	17.812

Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
SPE Rio Empreend. Imob Ltda	30,00%	30,00%	16.450	68.876	10.593	78.488	5.857	(9.612)	(3.686)	(9.606)
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	13.420	13.420	4.446	4.444	8.974	8.976	(2)	82
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	12.281	11.889	13.012	12.883	(731)	(994)	263	(6)
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	25.653	26.538	487	679	25.166	25.859	(1.013)	(1.720)
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	73.698	179.256	36.506	154.404	37.192	24.852	8.883	4.403
Hesa 85 - Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	11.287	11.129	5	13	11.282	11.116	(33)	(40)
HESA 146 Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	40.214	44.436	26.588	39.086	13.626	5.350	575	(622)
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	733	709	741	687	(8)	22	(30)	9
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda	10,00%	10,00%	3.293	10.127	1.794	7.037	1.499	3.090	(342)	400
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	19.318	19.328	187	198	19.131	19.130	-	30
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	21.376	21.365	64	82	21.312	21.283	(2)	(53)
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	77.140	80.645	243	797	76.897	79.848	(187)	(3.002)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	23.145	28.724	8	11.276	23.137	17.448	3.281	(1.526)
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	15.325	33.877	4	23.797	15.321	10.080	(2.670)	(10)
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	20.241	16.446	1	728	20.240	15.718	3.172	1.318
Total de controladas em conjunto			373.574	566.765	94.679	334.599	278.895	232.166	8.209	(10.343)

Os percentuais de participação que a Companhia detinha sobre suas controladas, foram reduzidos ao longo ao exercício de 2019, em virtude da integralização de capital pela outra quotista, a Cedro Participações Eirelli ("Cedro"). Os aportes de capital foram integralizados ao longo ao ano de 2019, por meio da conversão de créditos com partes relacionados e/ou de compensação de dividendos.

Adicionalmente, algumas participações foram transferidas para a subsidiária Kazzas Incorporações e Construções Ltda. ("Kazzas Incorporações"). O ato ocorreu em 30 de agosto de 2019, onde através de reestruturação societária, a Companhia transferiu a participação que detinha sobre determinadas controladas para a Kazzas Incorporações, que tem como foco os empreendimentos dos segmentos de baixa renda e econômico. A empresas controladas diretamente pela Kazzas Incorporações estão listadas abaixo, conforme nota explicativa nº 8.1.2., tais empresas passaram a ter como quotistas a Kazzas Incorporações e a Cedro. A transferência destas quotas ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

Em 30 de abril de 2020, a Cedro foi cindida entre as empresas do grupo, e seus investimentos foram transferidos na integridade para a Companhia, que passou a deter 100% destes empreendimentos. Esta cisão ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

8.1.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções S.A. ("Kazzas")

A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2019 e 2018, detinha 82% de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Consolidado Kazzas Incorporações	Participação direta da Kazzas Incorporações		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Itaquera RT Empreend. Imob Ltda.	99,97%	20,00%	3.183	3.334	15	3.133	3.168	201	5	(77)
Kazzas Swift Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	63	-	62	320	1	(320)	(175)	(7)
Kazzas Pq do Carmo Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	7.230	6.877	277	7.093	6.953	(216)	(9)	(13)
Baltimore Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	5.880	1	5.925	40	(45)	(39)	(6)	(27)
El Paso Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	4	3	(4)	(2)	(2)	-
Indianópolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	9.872	77	9.881	(77)	(9)	(69)	(7)
Panama City Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	4	3	(4)	(2)	(2)	-
Clearwater Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	4	2	(4)	(1)	(2)	-
Minneapolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	83	82	(83)	(81)	(2)	(80)
Emburana Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	47	52	(47)	(51)	4	(51)
Embauba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	5	3	(5)	(2)	(2)	(3)
Geriva Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	77	76	(77)	(75)	(2)	(75)
Gurucaia Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	4	3	(4)	(2)	(2)	(3)
Ivai Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	8.954	6.953	4.879	6.986	4.075	(33)	(89)	(33)
Angico Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Baru Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Guarita Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Jatoba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Oiti Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	1	-	(1)	1	(2)	-
Salta Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Sarandi Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	-	1	2	-	(2)	1	(3)	-
Sparta Empreend. Imob Ltda.	99,33%	91,38%	1.925	1.834	493	1.776	1.432	58	-	-
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	8.035	7.646	4.132	8.012	3.903	(366)	(22)	(352)
Be Live Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	7.706	11.700	729	17.491	6.977	(5.791)	2.128	(3)
Massachussets Empreend. Imob Ltda.	100,00%	99,00%	17.088	15.210	86	15.505	17.002	(295)	59	(6)
Bismarck Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	6.957	7.445	5.154	7.457	1.803	(12)	(2)	(1)
Denver Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	29.235	15.884	9.412	15.946	19.823	(62)	8.107	-
Montgomery Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	71.943	61.556	40.445	41.962	31.498	19.594	4.249	5.012
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	2.431	36.770	425	36.782	2.006	(12)	31	-
Novo México Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	63	-	61	413	2	(413)	(54)	(409)
New Orleans Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	19.331	10.373	8.168	10.376	11.163	(3)	3.069	-
Nova iorque Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	102	17.000	217	17.001	(115)	(1)	(301)	-
Pearl City Empreend. Imob Ltda.	99,99%	95,00%	14.884	446	14.364	454	520	(8)	(1)	-
Total de Controladas			205.010	212.916	95.162	200.852	109.848	12.064	16.890	3.865

Controladas em conjunto	Participação direta da Kazzas Incorporações		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
PYPS Reserva da Serra	10,00%	10,00%	94.098	111.641	36.806	51.760	57.292	59.881	(497)	5.774
Igarassu Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	6.267	5.760	4.893	4.344	1.374	1.416	(40)	(11)
Soffio Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	6.448	6.366	3.960	3.899	2.488	2.467	1	1
Brixton Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	18	7.339	18	7.338	-	1	(1)	-
Butantã BBJ Empreend. Imob Ltda	24,94%	0,00%	30.626	-	30.678	-	(52)	-	(53)	-
Total de controladas em conjunto			137.457	131.106	76.355	67.341	61.102	63.765	(590)	5.764

8.1.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Kallas Arkhes")

A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2019 e 2018, detinha 44,93% de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Consolidado Kallas Arkhes	Participação direta da Kallas Arkhes		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kallas Mofarrej II Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	118.374	33.862	71.159	25.315	47.215	8.547	15.543	8.135
Kallas City Lapa Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	15.848	15.645	132	15.635	15.716	10	(2)	17
Kallas Jade Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	30.618	29.392	1.458	29.251	29.160	141	(980)	35
Evolute Penha Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	42.865	23.541	16.410	23.541	26.455	-	6.318	-
Aribá Empreend. Imob Ltda (ii)	50,00%	0,00%	23.787	-	2.687	-	21.100	-	(3.252)	-
Uvaia Empreend. Imob Ltda (iii)	50,00%	0,00%	24.194	-	17	-	24.177	-	(164)	-
Taiuva Empreend. Imob Ltda (i)	100,00%	0,00%	2.958	-	224	-	2.734		-	-
Uba Empreend. Imob Ltda (i)	100,00%	0,00%	2.671	-	702	-	1.969		-	-
Total de Controladas			261.315	102.440	92.789	93.742	168.526	8.698	17.463	8.187

Controladas em conjunto	Participação direta da Kallas Arkhes		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda. (iii)	30,00%	95,00%	17.614	20.751	2.759	20.792	14.855	(41)	6	(29)
Oklahoma City Empreend. Imob Ltda. (iv)	50,00%	95,00%	14.067	116	8.837	143	5.230	(27)	(35)	-
Caviuna Empreend. Imob Ltda (iii)	30,00%	0,00%	17.211	-	3.488	-	13.723	-	(20)	-
Total de Controladas em Conjunto			48.892	20.867	15.084	20.935	33.808	-68	-49	-29

(i) As empresas Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda. são SCPs constituídas em 2019, cujo sócio ostensivo é a Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Kallas Arkhes"). Ambas são consolidadas na própria Kallas Arkhes.

(ii) Em 25 de abril de 2019, a Companhia cedeu parte de suas quotas referente a participação da entidade Aribá Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Aribá") para a Cedro Participações Eirelli. ("Cedro") no montante de R$1.200, que passou a deter 5% de participação, e Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R$12.200, que passou a deter 50% da participação. A transferência destas quotas ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

Posteriormente, em 18 de junho de 2019, a Companhia cedeu suas quotas remanescentes (45%) de participação para a empresa RB Capital TFO no montante de R$8.431, que passou a deter 45% de participação na Aribá, e para a empresa RB Capital Realty no montante de R$937, que passou a deter 5% de participação na mesma entidade. Esta transação não gerou ganho ou perda de capital. Com isso, os investidores da Aribá são Kallas Arkhes (50% de participação), com o restante sendo 45% da RB Capital TFO e 5% da RB Capital Realty. A Aribá é consolidada na própria Kallas Arkhes.

(iii) Em 25 de abril de 2019, a Companhia cedeu parte de suas quotas referente a participação da entidade Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Uvaia") para empresas do grupo, sendo a Cedro no montante de R$1.300, que passou a deter 5% de participação e Kallas Arkhes no montante de R$13.900, que passou a deter 50% da participação. A transferência destas quotas ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

Posteriormente, em 18 de junho de 2019, a Companhia cedeu suas quotas remanescentes de participação para a empresa RB Capital TFO no montante de R$12.500, que passou a deter 45% de participação na Uvaia, e para a empresa RB Capital Realty no montante de R$13.200, que passou a deter 5% de participação na mesma entidade. Esta transação não gerou ganho ou perda de capital. Com isso, os investidores da Uvaia são Kallas Arkhes (50% de participação), com o restante sendo 45% da RB Capital TFO e 5% da RB Capital Realty. A Uvaia é consolidada na própria Kallas Arkhes.

(iv) Em 24 de julho de 2019, a Companhia cedeu a totalidade de suas quotas para a Kallas Arkhes, no montante de R$26.500, referente a entidade Kallas Dias Leme Empreendimentos Ltda. ("Kallas Dias Leme"). No mesmo dia, a Companhia cedeu a totalidade de suas quotas para a Kallas Arkhes refere a entidade Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Caviúna"), no montante de R$25,000, através de partes relacionadas. A transferência destas quotas ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

Posteriormente, em 19 de dezembro de 2019, a Kallas Arkhes cedeu 70% de suas quotas das empresas Kallas Dias e Caviúna, nos montantes de R$16.600 e R$16.100, respectivamente, para a empresa Imobiliária 517 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. ("Hines"). Esta transação gerou uma perda de capital de R$800. Com isso, tanto a Kallas Dias Leme quanto a Caviúna passaram a ser controladas pela Hines, enquanto a Kallas Arkhes passou a deter 30% de participação em ambas as empresas.

(v) Em 12 de dezembro e Kallas Arkhes ingressou na entidade Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Oklahoma City"), através de integralização de novas quotas, passando a deter 50% desta empresa. Em ato contínuo, a Companhia cedeu a totalidade de suas quotas de participação para a empresa Córsega Participações Ltda. ("Córsega") no montante de R$2.600. Esta transação gerou um ganho de capital de R$100. Com isso, a Oklahoma City passou a ser controlada em conjunto pela Kallas Arkhes (50% de participação), com os demais 50% detidos pela Córsega.

Movimentação do período:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	151.796	68.170
Equivalência patrimonial	14.787	(4.734)
Aumento de Capital	44.490	3.472
Distribuições de lucros	(132.322)	(11.909)
Passivo a descoberto	30.770	3.296
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	13.095
Outros	(2.233)	7.404
Saldo em 31 de dezembro de 2018	107.288	78.794
Equivalência patrimonial	18.250	2.637
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	304.544	108.696
Redução por venda de participação	(2.600)	(58.832)
Distribuições de lucros	(6.158)	(6.158)
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.384	5.394
Passivo Descoberto	805	253
Saldo em 31 de dezembro de 2019	427.513	130.784

(a) Esse valor refere-se aos aumentos de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em andamentos, de acordo com os atos societários elaborados pela Companhia no decorrer do ano de 2019.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS - CONSOLIDADO

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas, as cláusulas restritivas ("covenants") estão relacionadas a restrições não-financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

Tipo de operação	2019	2018
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	103.420	46.946
Circulante	2.024	1.392
Não circulante	101.396	45.554

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	2019	2018
Vencimento:		
2021	2.024	2.024
2022	90.389	39.225
2023	8.983	4.305
	101.396	45.554

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	46.946
Adição/Liberação	69.063
Amortização	(17.330)
Juros pagos	(1.598)
Juros incorridos	883
Capitalização de juros (a)	5.456
Saldo em 31 de dezembro de 2019	103.420

(a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica "imóveis a comercializar", na linha de 'Estoque financeiro'. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização em 2019 foi em média de 9,11%.

Os próprios empreendimentos são dados em garantia dos empréstimos tomados.

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2019	2018	2019	2018
Salários e benefícios a pagar	45	46	100	46
Encargos sociais	62	59	223	59
Provisões trabalhistas	129	134	207	134
Empréstimos consignados	1	1	16	1
Total	237	240	546	240

11. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

11.1. Impostos a recuperar – não circulante

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2019	2018	2019	2018
IRPJ	10.064	9.253	10.586	9.622
INSS	6.197	6.011	6.197	6.020
CSLL	2.672	2.297	2.672	2.654
IRRF	448	787	449	715
Outros	133	86	152	600
Total	19.514	18.434	20.056	19.611

11.2. Obrigações tributárias a recolher

Descrição	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Imposto de renda	-	-	116	181
Contribuição social	-	-	90	132
RET a recolher	-	-	387	309
COFINS	5	4	73	66
PIS/PASEP	1	1	15	14
Imposto s/ serviços	12	198	13	198
Impostos retidos de terceiros	31	79	277	187
Total	49	282	971	1.087

11.3. Impostos diferidos

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 das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 3.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

Descrição	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Passivo		
PIS/COFINS	4.593	3.364
IRPJ	2.772	1.913
CSLL	1.376	1.021
Total	8.741	6.298
Circulante	7.714	5.526
Não circulante	1.027	772

12. PARTES RELACIONADAS

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de dezembro de 2019:

	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	34.527	282.254	-	-
	34.527	282.254	-	-
Controladas em conjunto				
MEP (c)	4.701	13.758	9.081	13.779
Demais empresas do grupo (c) (d)	77.915	78.817	78.080	79.179
Mútuo a receber (b)	3.863	4.335	3.863	4.335
	86.479	96.910	91.024	97.293
Total do ativo	121.006	379.164	91.024	97.293
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	121.006	379.164	91.024	97.293

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (c)	17.501	50.875	-	-
	17.501	50.875	-	-
Controladas em conjunto				
MEP (c)	19.970	23.638	19.677	13.994
Demais empresas do grupo (c)	6.895	26.393	14.400	60.188
	26.865	50.031	34.077	74.182
Total do passivo	44.366	100.906	34.077	74.182
Circulante	44.366	100.906	34.077	74.182
Não circulante	-	-	-	-

(a) Referem-se a dividendos destinados a receber da controlada em 2018, cujo mesmo foi utilizado para aumento de capital em dezembro de 2019.

(b) O mútuo a receber é com a SPE Rio, em virtude da necessidade de caixa para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros, conforme descritos contratualmente; cujo mesmo foi quitado em março de 2020.

(c) Referem-se a contas corrente sobre os quais não há incidência de encargos financeiros nem prazo definido para recebimento/pagamento, e recursos transferidos entre as empresas do grupo, os quais poderão ser baixados por aumento ou redução de capital.

(d) Deste saldo a receber, o principal montante de R$65.800 refere-se a empresa Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.. O mesmo foi quitado em 30 de abril de 2020.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

A Companhia apresentou saldos de receitas e custos com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de prestação de serviços – Partes relacionadas	1.098	1.083	1.098	1.083

12.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve pagamento e benefícios de curto e de longo prazos, tais como salários, encargos, bônus e outros.

Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas.

13. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as movimentações nas provisões para contingências estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Cíveis	Trabalhistas	Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	814	1.036	-	1.850
Adições	926	-	-	926
Baixas/transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.740	1.036	-	2.776
Adições	5.106	195	1.487	6.788
Baixas/transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.846	1.231	1.487	9.564

Consolidado	Cíveis	Trabalhistas	Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	8.572	1.036	1.387	10.995
Adições	3.537	-	-	3.537
Baixas/transferências	(860)	-	-	(860)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	11.249	1.036	1.387	13.672
Adições	16.152	195	1.491	17.838
Baixas/transferências	(7.700)	-	(1.387)	(9.087)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	19.701	1.231	1.491	22.423

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2019, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários "atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes". Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$47.956 (R$26.621 em 2018), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

13.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Processos cíveis (a)	10.855	9.679	11.597	10.284
Processos trabalhistas	129	-	139	-
Processos tributárias	66	49	850	790
Outros	15	15	115	100
Total de depósitos judiciais	11.065	9.743	12.701	11.174
Circulante	803	64	2.439	1.495
Não circulante	10.262	9.679	10.262	9.679

(a) Depósito judicial, realizada pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos Permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. Inconformados estamos litigando. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Conforme Aplicação em CDB Flex Empresarial perante a CEF nº 20160930000372 no valor de R$8.000.

14. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO

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

	2019	2018
Credores por aquisição de imóveis	23.622	146.434
Permuta física	98.307	178.587
Permuta financeira	-	17.000
Adiantamento de cliente	11.036	16.327
	132.965	358.348
Circulante	42.892	88.327
Não circulante	90.073	270.021
2021	19.486	230.134
2022	26.593	35.777
2023	39.194	-
2024	4.800	4.110
	90.073	270.021

Refere-se a permutas para futuros empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2020.

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custodia - SELIC.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R$197.826, representado por 37.385 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Composição acionária:

Acionista	Participação	
	2019	2018
CEDRO PARTICIPAÇÕES EIRELI	1,0000%	1,0000%
THER GOLD PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO S/A	99,0000%	99,0000%

Movimentações:

A Companhia contabilizou gastos iniciais de R$3.017 referente ao processo de Oferta Pública de Ações.

Cálculo do lucro por ação:

	2019	2018
Numerador básico:		
Lucro não distribuído	7.871	6.066
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	7.871	6.066
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	37.385	37.385
Lucro básico por ação em Reais	0,2105	0,1623
Numerador diluído		
Lucro não distribuído	7.871	6.066
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	7.871	6.066
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	37.385	37.385
Lucro diluído por ação em Reais	0,2105	0,1623

16. RECEITA OPERACIONAL E CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	730	255	185.643	118.906
Com prestação de serviços	2.033	6.847	2.033	6.847
(-) AVP	-	-	(846)	(561)
(-) Provisão para Distrato	-	-	(11.475)	(2.364)
(-) PECLD	-	-	(1.181)	-
(-) Impostos incidentes	(487)	(1.143)	(3.910)	(4.452)
Receita operacional líquida	2.276	5.959	170.264	118.376

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
	-	-	-	-
Custo dos imóveis vendidos	-	(109)	(116.563)	(68.525)
Custo Financeiro	-	-	(2.876)	(2.922)
Provisão p/ distrato - custo	-	-	6.194	2.925
Provisão para Garantia	-	-	(568)	(1.193)
Custo prestação de serviço	(815)	(398)	(815)	(398)
Custo total dos imóveis vendidos	(815)	(507)	(114.628)	(70.113)
	-	-	-	-
Lucro bruto	1.461	5.452	55.636	48.263

17. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

17.1. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com salários e encargos	(2.104)	(2.046)	(3.619)	(2.046)
Despesas com benefícios a empregados	(690)	(449)	(762)	(454)
Despesas com serviços prestados	(2.021)	(9.581)	(4.296)	(12.228)
Despesas com informática	(788)	(520)	(788)	(520)
Despesas com manut. de imóveis concluídos	(1.759)	(2.128)	(4.545)	(2.437)
Despesas com aluguéis e condomínios	(696)	(344)	(3.923)	(4.292)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.111)	(2.508)	(3.656)	(4.829)
Total das despesas administrativas	(9.169)	(17.576)	(21.589)	(26.806)

17.2. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com comissões e corretagens	-	(823)	(268)	(1.469)
Despesas com estande de vendas	(6.898)	(3.021)	(9.489)	(3.034)
Despesas com propaganda e publicidade	-	(5.488)	(1.330)	(5.611)
Outras despesas com marketing	-	(1.360)	(146)	(1.408)
	(6.898)	(10.692)	(11.233)	(11.522)

17.3. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com processos cíveis e trabalhistas	(2.399)	(1.842)	(4.070)	(2.864)
Provisões para riscos	(11.122)	(768)	(18.812)	(2.590)
Ganho e perda com participações	5.135	2.346	3.226	2.614
Taxa de administração	4.757	2.521	5.116	2.894
Reversão de retenção contratual (i)	-	-	8.700	800
Outras receitas e (despesas)	6.052	6.274	12.853	563
	2.423	8.531	7.013	1.417

(i) Em 2019, a Companhia registrou ganhos decorrentes de retenções realizadas em obras cujo prazo para reclamações expirou, após 5 anos.

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita financeira:				
Receita de aplicação financeira	703	2.489	1.400	3.315
Variação monetária ativa	742	1.115	3.570	11.509
Correção monetária ativa	873	1.818	936	1.995
Outras receitas	7	595	258	2.038
	2.325	6.017	6.164	18.857
Despesas financeiras:				
Variação monetária passiva	(3)	(155)	(1.612)	(846)
Correção monetária passiva	(35)	(2)	(92)	(43)
Juros sobre fin. de construção	-	-	(1.950)	(2.302)
Descontos concedidos	(175)	-	(3.352)	(1.884)
Outras despesas	(52)	(41)	(1.677)	(294)
	(265)	(198)	(8.683)	(5.369)
Resultado financeiro	2.060	5.819	(2.519)	13.488

19. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.871	6.066	29.683	19.845
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de imposto de renda e contribuição social	(2.676)	(2.062)	(10.092)	(6.747)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	6.205	5.028	897	(1.610)
Despesas não dedutíveis	(54)	-	(54)	-
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	7.676	5.376
Créditos fiscais não constituídos (i)	(3.475)	(2.966)	(1.678)	(79)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(3.251)	(3.060)
Imposto de renda e contribuição social – Correntes	-	-	(2.037)	(135)
Imposto de renda e contribuição social – Diferidos	-	-	(1.214)	(2.925)

20. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO – INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção,que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 01 e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados (vide notas explicativas nº 13 e nº 14, respectivamente), e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas "credores por aquisição de imóveis" e "adiantamentos de clientes" (vide nota explicativa nº 14).

As informações acerca dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

Empreendimentos em construção	2019
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:	
(a) Receita de vendas contratadas	320.604
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	
Receita de vendas apropriadas	141.088
Distratos - receitas estornadas	(4.653)
	136.435
Receita de vendas a apropriar (a - b)	184.170
(ii) Receita indenização por distratos	407
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	-
(iv) Provisão para distratos (passivo):	
Ajuste em receitas apropriadas	4.653
Ajuste em contas a receber de clientes	(4.316)
Receita indenização por distratos	(407)
	(70)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	209.643
Custo incorrido líquido:	
(b) Custos de construção incorridos	(103.819)
Encargos financeiros apropriados	(799)
(c) Distratos - custos de construção	-
Distratos - encargos financeiros	-
	(103.819)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	105.824
Driver custo incorrido/custo orçado (sem encargos financeiros)	49,5218%
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque:	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	182.628
Custo incorrido líquido:	
(b) Custos de construção incorridos	(107.695)
Encargos financeiros	(1.583)
Apropriados unidades vendidas	-
	(109.278)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	74.933

As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

a) "Importante ressaltar que os valores estão brutos de: Provisões para garantia, impostos, provisões para distratos e ajuste a valor presente".

21. SEGUROS

A Companhia mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2019:

Modalidade seguro	Cobertura R$ mil
Riscos de engenharia	326
Garantia imobiliária	703
	1.029

As vigências médias das apólices de 3 anos.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	3.024	9.518	20.336	27.173	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	728	4.014	180.193	113.801	Custo amortizado
Partes relacionadas	121.006	379.164	91.024	97.293	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	-	-	103.420	46.946	Custo amortizado
Fornecedores	628	911	6.035	6.787	Custo amortizado
Créditos a pagar com partes relacionadas	44.366	100.906	34.077	74.182	Custo amortizado

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

	2019		2018	
Controladora	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	-	628	-	911
De 1 a 3 anos	-	-	-	-
De 4 a 5 anos	-	-	-	-
Total	-	628	-	911

	2019		2018	
Consolidado	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	2.024	6.035	1.392	6.787
De 1 a 3 anos	92.413	-	41.249	-
De 4 a 5 anos	8.983	-	4.305	-
Total	103.420	6.035	46.946	6.787

b) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 9)	-	-	103.420	46.946
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (nota explicativa nº 5)	(3.024)	(9.518)	(20.336)	(27.173)
Dívida liquida	(3.024)	(9.518)	83.084	19.773
Patrimônio líquido	212.985	208.131	399.996	218.288
Patrimônio líquido e dívida líquida	209.961	198.613	483.080	238.061

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

(a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.

(b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).

(c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descritas no quadro abaixo.

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2019 a análise de sensibilidade é conforme segue:

						Cenários		
Operação	Indexador	Risco	Base	Taxa esperada	Cenário base	Mais provável	II 25%	III 50%
Aplicações financeiras	CDI	Queda do CDI	16.209	3,50%	567	511	425	284
Empréstimos	CDI	Queda do CDI	103.420	9,11%	9.422	10.364	11.778	14.711
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	Queda do INCC	117.616	4,10%	4.822	4.340	3.617	2.411

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (3,50%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2018, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC (4,10%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

c) 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 companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações de investimentos, dividendos e partes relacionadas não tiveram efeito caixa, exceto pelos empreendimentos onde houve venda de participação.

24. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.5.6, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento em 2019:

	31/12/2019		
Descrição	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	72.911	97.353	170.264
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(53.498)	(61.130)	(114.628)
(=) Lucro bruto	19.413	36.223	55.636
Equivalência patrimonial			929
Resultado operacional			(23.185)
Resultado financeiro líquido			(2.018)
Imposto de renda e contribuição social			(3.222)
Lucro líquido			28.140

A Kallas Urbanismo - K'urb, não apresentou valores materiais reportáveis em 2019 e 2018.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Efeito do Coronavírus nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Diante do novo cenário que estamos vivenciando desde o mês de março deste ano em decorrência da pandemia do coronavírus ("COVID-19"), a Companhia sempre teve como uma de suas principais preocupações, a segurança e o bem-estar de seus colaboradores, clientes e prestadores de serviço.

Neste sentido, antes mesmo das autoridades oficiais determinarem a quarentena, a empresa providenciou com extrema rapidez e profissionalismo, equipamentos e condições para que a totalidade dos colaboradores alocados no escritório, pudessem exercer suas atividades em "home office".

Tal situação permanece, até o momento, sem qualquer perda de produtividade em nenhuma área da Companhia.

Na totalidade das obras, as quais tiveram seu regular funcionamento, foram adotadas as recomendações divulgadas pelos protocolos do setor, tendo a Companhia, inclusive, contratado um médico em período integral para imediata implantação do que venha ser cabível, tanto no que respeita às práticas médicas como para orientações de higiene e limpeza em geral.

Assim, dentre os diversos procedimentos implantados nas obras, destacam-se: o afastamento dos colaboradores enquadrados em grupo de risco, uso obrigatório de máscaras em todos os ambientes, medição de temperatura corporal na catraca, disponibilização de álcool gel, intensificação na higienização dos canteiros, restrição do número de colaboradores nos refeitórios e vestiários, instituição de turnos alternados para entradas e saídas dos funcionários, a fim de evitar também a utilização de transporte público em horário de pico.

A Companhia monitorou o número efetivo de colaboradores nas obras e constatou que, em média, 93% dos trabalhadores permaneceram no curso normal de suas atividades, garantindo, assim, o bom andamento do cronograma de produção dos empreendimentos.

Os empreendimentos planejados para serem entregues no ano estão sendo executados nos prazos esperados, o que demonstra a solidez e comprometimento dos colaboradores, fornecedores e parceiros da Companhia.

De fato, os efeitos econômicos imediatos da pandemia puderam ser verificados na comercialização das unidades que, em razão do fechamento dos estandes de vendas e das incertezas sobretudo na manutenção da atividade econômica do país, provocaram um impacto no período compreendido entre Março e Abril de 2020, sendo verificada uma retomada na velocidade de vendas já no mês de Maio e Junho, retornando aos patamares comercializados anteriormente à pandemia. Vale ressaltar que, no segmento de alta renda, a Companhia teve o melhor resultado de vendas do ano.

A comunhão de esforços da equipe de vendas e de marketing permitiu com que o processo de comercialização fosse eficiente. É possível ao cliente adquirir seu imóvel com segurança, conforto e praticidade.

Com relação ao fluxo de recebimentos das unidades já vendidas, algumas solicitações de postergações de parcelas foram prontamente aceitas pela Companhia, objetivando, sobretudo, sermos solidários ao momento enfrentado pelos clientes e, consequentemente, evitar o distrato das unidades. Quanto a este aspecto, no período de março até o momento, foi registrado um total de cinco distratos motivados pelo momento da pandemia, o que demonstra a solidez e a assertividade na venda dos produtos para os nossos clientes.

O agravamento da pandemia do Coronavírus impactou negativamente o desempenho operacional da Companhia nos 45 dias seguintes ao início da quarentena no município de São Paulo. Após um início de ano em que tivemos uma VSO (Velocidade sobre Oferta) Média Mensal em janeiro e fevereiro de 7.8%, observamos uma queda significativa nas vendas nos dois meses subsequentes, incorrendo em VSOs de 6.1% em março e 5.8% em abril. Contudo, em maio e junho notamos uma volta do interesse e confiança em produtos imobiliários residenciais, culminando nos dois melhores meses de VSO do ano, com 7.8% e 7.9%, respectivamente. Encerramos o trimestre com VSO Trimestral de 23.3%.

A Administração da Companhia acredita que mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar novas soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade.

Não foram identificadas outras alterações operacionais, bem como, impactos nas estimativas assumidas e/ou outros riscos adicionais de mercado.

b) Movimentações societárias

Em 30 de abril de 2020, os Administradores da Cedro Participações Eirelli ("Cedro"), empresa do Grupo, deliberaram pela cisão da empresa com versão de 66,67% do acervo líquido para a Companhia. Essa transação teve como base o laudo de avaliação patrimonial da Cedro, cuja data base foi de 29 de fevereiro de 2020, sendo emitido pela empresa responsável em 16 de abril de 2020. A parcela do acervo líquido da Cedro absorvida pela Companhia compreendeu o montante de R$33.508, representados por R$48.715 de ativos que em sua totalidade são investimentos, ou seja, participação societária em outras empresas e, R$15.207 de passivos que são, substancialmente, saldos de transações com partes relacionadas. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de abril de 2020, os Administradores da Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Antiga Arkhes") e Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ther Silver"), deliberaram pela incorporação dessas empresas pela Companhia. Essa transação teve como base o laudo de avaliação patrimonial da Antiga Arkhes e da Ther Silver, cuja data base foi de 29 de fevereiro de 2020, sendo emitidos pela empresa responsável em 16 de abril de 2020. Os patrimônios líquidos da Antiga Arkhes e Ther Silver absorvidos pela Companhia compreendeu ao montante de R$72.165 e R$44.358, respectivamente. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de maio de 2020, o capital social da Companhia foi aumentado em R$242.725, com parte dos valores de dividendos destinados aos sócios em exercícios anteriores.

Em 30 de junho de 2020, os Administradores da Companhia, que são os únicos sócios da Fort Collins Empreendimentos Imobiliários Ltda., deliberaram pela alteração da denominação social desta empresa para Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes"). Nesta mesma oportunidade, foi aprovado o aumento de capital da Nova Arkhes no montante de R$274.653, cuja integralização foi feita mediante a conferência pela Companhia de sua participação societária nas empresas relacionadas na nota explicativa nº. 8.2.3. Esta transação não gerou ganhos ou perdas da Companhia.

Em 30 de junho de 2020, os Administradores da Companhia, que são os únicos sócios da Alphabetun Empreendimentos Imobiliários Ltda., deliberaram pela alteração da denominação social desta empresa para Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda. ("K'urb"). Nesta mesma oportunidade, foi aprovado o aumento de capital da K'urb no montante de R$2.110, cuja integralização foi feita mediante a conferência pela Companhia de sua participação societária na empresa Tacomã Empreendimentos Imobiliários Ltda.

26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Diretoria aprovou essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 1º de agosto de 2020.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2018
Com o relatório dos auditores independentes

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais..... 6
Demonstrações dos resultados 7
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 9
Demonstrações dos fluxos de caixa 10
Demonstrações dos valores adicionados 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
Av. Paulista, 2.313 - 9ºandar - Bela Vista
São Paulo - SP - Brasil
CEP: 01311-300
Office: 11 5632.3733
www.crowe.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e acionistas
Kallas Incorporações e Construções S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual das suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board - IASB*", aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se este relatório está de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1

Diego Del Mastro Monteiro
Contador – CRC-1SP302957/O-3

Fábio Debiaze Pino
Contador – CRC-1SP251154/O-9

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais (R$)

Ativo	Nota	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	9.518	44.574	27.173	59.558
Clientes de incorporação	6	186	186	96.807	34.212
Cliente de obra	6	3.828	14.753	3.828	15.802
Adiantamento a terceiros	7.1	6.292	3.125	10.108	5.418
Imóveis a comercializar	8	306	159	261.081	413.368
Depósitos judiciais	7.1	64	-	1.495	-
Despesas antecipadas		237	44	237	44
		20.431	**62.841**	**400.729**	**528.402**
Não circulante					
Clientes de incorporação	6	-	-	13.166	51.369
Imóveis a comercializar	8	-	256	441.688	256
Impostos a recuperar	14.1	18.434	19.126	19.611	21.218
Depósitos judiciais	7.1	9.679	27	9.679	1.295
Partes relacionadas	9	379.164	300.951	97.293	122.828
Dividendos a receber		133.089	-	6.578	-
Outros ativos	7.1	3.062	65.056	8.411	67.920
		543.428	**385.416**	**596.426**	**264.886**
Investimentos	10	107.288	158.596	78.794	68.470
Imobilizado	11	714	926	722	938
Intangível		3.561	3.557	3.562	3.558
		111.563	**163.079**	**83.078**	**72.966**
TOTAL DO ATIVO		**675.422**	**611.336**	**1.080.233**	**866.254**

Passivo	Nota	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante					
Fornecedores		911	886	6.787	5.413
Obrigações trabalhistas	13	240	221	240	221
Obrigações tributárias	14.2	282	1.084	1.087	4.893
Impostos diferidos	15.2	-	-	5.526	2.037
Adiantamento de clientes	17	13	7	16.327	4.865
Distratos a pagar		-	4	5.714	7.683
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	1.392	20.894
Credores por venda de imóveis	17	-	-	72.000	25.148
Partes relacionadas	9	100.906	63.491	74.182	49.553
Passivo a descoberto	10	30.770	6.800	3.296	300
		133.122	**72.493**	**186.551**	**121.007**
Não circulante					
Impostos diferidos	15.2	-	7.252	772	11.114
Adiantamentos de clientes	17	1.328	-	195.587	102.311
Credores por venda de imóveis	17	-	-	74.434	29.386
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	45.554	28.689
Dividendos a pagar		319.051	-	327.424	-
Provisão para riscos	18	2.776	1.850	13.672	12.383
Outros débitos	7.2	11.014	6.078	17.951	32.056
		334.169	**15.180**	**675.394**	**215.939**
Patrimônio líquido					
Capital social	19.1	197.826	197.826	197.826	197.826
Reserva de lucros	19.2	10.305	325.837	10.305	325.837
		208.131	**523.663**	**208.131**	**523.663**
Participação não controladores			-	10.157	5.645
TOTAL DO PASSIVO		**675.422**	**611.336**	**1.080.233**	**866.254**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais (R$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Receita líquida de vendas	20	5.959	25.972	118.376	111.519
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(507)	(1.773)	(70.113)	(55.919)
Lucro bruto	20	**5.452**	**24.199**	**48.263**	**55.600**
Despesas/receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(17.576)	(10.093)	(26.806)	(19.188)
Despesas comerciais	22	(10.692)	(18.501)	(11.522)	(20.446)
Despesas de depreciação		(255)	(222)	(261)	(228)
Despesas tributárias		(1.150)	(298)	(4.469)	(2.678)
Outras receitas/despesas	23	9.681	793	5.886	(5.779)
Resultado equivalência patrimonial	10	14.787	6.376	(4.734)	206
		(5.205)	**(21.945)**	**(41.906)**	**(48.113)**
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		**247**	**2.254**	**6.357**	**7.487**
Resultado financeiro líquido	24	5.819	3.478	13.488	1.947
Lucro antes dos impostos		**6.066**	**5.732**	**19.845**	**9.434**
Imposto de renda e contribuição social	15.1	-	-	(3.060)	(2.765)
Lucro líquido do exercício		**6.066**	**5.732**	**16.785**	**6.669**
Lucro líquido atribuível aos					
Acionistas controladores		6.066	5.732	6.066	5.732
Acionistas não controladores				10.719	937
Lucro por quota de capital social		**0,21**	**0,15**	**0,21**	**0,15**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Lucro líquido do exercício	6.066	5.732	6.066	5.732
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	**6.066**	**5.732**	**6.066**	**5.732**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R$)

	Capital social	Reserva de lucros	Lucro do exercício	Patrimônio líquido controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)	**197.826**	**325.328**	**-**	**523.154**	**6.353**	**529.507**
Distribuição de lucros	-	(4.593)	-	(4.593)	-	(4.593)
Reserva para aumento de capital	-	3.570	-	3.570	-	3.570
Juros sobre capital próprio	-	(4.200)	-	(4.200)	-	(4.200)
Redução de não controladores	-	-	-	-	(1.645)	(1.645)
Lucro líquido do exercício	-	-	5.732	5.732	937	6.669
Destinação do lucro líquido do exercício						
Reserva legal	-	287	(287)	-	-	-
Retenção de lucros	-	5.445	(5.445)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**197.826**	**325.837**	**-**	**523.663**	**5.645**	**529.308**
Distribuição de lucros	-	(321.598)		(321.598)	(6.207)	(327.805)
Lucro líquido do exercício	-	-	6.066	6.066	10.719	16.785
Destinação do lucro líquido do exercício						
Reserva legal	-	303	(303)	-	-	-
Retenção de lucros	-	5.763	(5.763)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**197.826**	**10.305**	**-**	**208.131**	**10.157**	**218.288**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	6.066	5.732	6.066	5.732
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais:				
Depreciação	255	222	259	228
Resultado da equivalência patrimonial	(14.787)	(6.376)	4.734	(206)
Ganhos e perdas com distribuição de lucros	(2.346)	(1.930)	(2.813)	(1.930)
Participação dos não controladores	-	-	10.719	(708)
	(10.812)	**(2.352)**	**18.965**	**3.116**
Variação nos ativos e passivos:				
Redução (aumento) em contas a receber	10.925	14.628	(12.418)	2.513
Redução (aumento) em imóveis em estoque	109	82.081	(289.146)	(31.134)
Redução (aumento) em antecipação de impostos	692	(3.107)	1.607	(2.730)
Redução (aumento) em depósitos judiciais	(9.716)	788	(9.879)	957
Redução (aumento) em partes relacionadas – ativo	-	-	25.535	-
Redução (aumento) em dividendos a receber	-	-	(6.578)	-
Redução (aumento) em outros ativos	(16.413)	(6.421)	59.315	(11.435)
Redução (aumento) em adiantamentos a terceiros	(3.167)	1.136	(4.691)	7.003
(Redução) aumento em fornecedores	24	(4.703)	1.374	(4.223)
(Redução) aumento em obrigações tributárias	(8.053)	(4.800)	(12.046)	(5.602)
(Redução) aumento em obrigações sociais	18	149	18	149
(Redução) aumento em adiantamentos de clientes	1.334	(618)	104.739	34.317
(Redução) aumento em partes relacionadas – passivo	-	-	24.629	-
(Redução) aumento em distratos a pagar	(4)	(2.738)	(1.969)	1.444
(Redução) aumento em outros passivos	5.863	(65.239)	(11.426)	38.812
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	**(29.200)**	**8.804**	**(111.971)**	**33.187**
Fluxo de caixa das atividades investimentos				
Variação nas participações societárias	(5.809)	(22.228)	(9.248)	(65.679)
Movimentações de ativo imobilizado	(47)	(267)	(47)	(268)
Caixa consumido nas atividades de investimentos	**(5.856)**	**(22.495)**	**(9.295)**	**(65.947)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos, líquido	-	(16.575)	(2.637)	(20.909)
Partes relacionadas	-	(30.481)	-	-
Reserva para aumento de capital	-	3.570	-	3.570
Distribuição de dividendos	-	45.547	-	45.547
Juros sobre capital próprio	-	(4.200)	-	(4.200)
Credores por venda de imóveis	-	-	91.900	(2.236)
(Redução) aumento em dividendos a pagar	-	-	(382)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos	**-**	**(2.139)**	**88.881**	**21.772**
Redução líquida de caixa e equivalentes	**(35.056)**	**(15.830)**	**(32.385)**	**(10.988)**
Caixa e equivalentes no início do período	44.574	60.404	59.558	70.546
Caixa e equivalentes no final do período	9.518	44.574	27.173	59.558
Redução líquida de caixa e equivalentes	**(35.056)**	**(15.830)**	**(32.385)**	**(10.988)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.
Demonstrações dos valores adicionados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Receitas				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	7.102	29.190	125.753	162.992
Constituição de perdas com créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	(2.925)	(45.326)
	7.102	**29.190**	**122.828**	**117.666**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(507)	(1.773)	(70.113)	(55.599)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.748)	(25.507)	(25.650)	(43.271)
	(16.255)	**(27.280)**	**(95.763)**	**(98.870)**
Valor adicionado bruto	**(9.153)**	**1.910**	**27.065**	**18.796**
Retenções				
Depreciação e amortização	(255)	(222)	(261)	(228)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(9.408)**	**1.688**	**26.804**	**18.568**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	14.787	6.376	(4.734)	206
Receitas financeiras	6.017	7.642	18.857	19.408
	20.804	**14.018**	**14.123**	**19.614**
Valor adicionado total a distribuir	**11.396**	**15.706**	**40.927**	**38.182**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	(1.509)	(1.150)	(1.509)	(1.160)
Benefícios	(449)	(407)	(454)	(408)
Encargos	(537)	(423)	(537)	(423)
	(2.495)	**(1.980)**	**(2.500)**	**(1.991)**
Impostos, taxas e contribuições				
Taxas	(1.150)	(298)	(4.469)	(2.678)
Federais e Municipais	(1.143)	(3.218)	(7.512)	(8.912)
	(2.293)	**(3.516)**	**(11.981)**	**(11.590)**
Remuneração de capitais de terceiros				
Alugueis e Condomínios	(344)	(314)	(4.292)	(471)
Despesas financeiras	(198)	(4.164)	(5.369)	(17.461)
	(542)	**(4.478)**	**(9.661)**	**(17.932)**
Remuneração do capital próprio				
Dividendos	-	-		-
Lucros retidos	6.066	5.732	6.066	5.732
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores			10.719	937
	6.066	**5.732**	**16.785**	**6.669**
Valor adicionado distribuído	**11.396**	**15.706**	**40.927**	**37.839**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, 432 - Moema, São Paulo - SP, 04508-030 e, em conjunto com as sociedades controladas e coligadas, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinadas à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, quotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas ou coligadas.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação, não tendo realizado operações em moeda estrangeira.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.1.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela administração em 22 de junho de 2020.

2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação da NBC TG 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2. Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas

da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas controladas.

Empresas controladas

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

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações contábeis da Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas controladas diretas e indiretas, conforme demonstrado nas Notas 10.1 e 10.2.

Transações eliminadas na consolidação
Saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência deperda por redução ao valor recuperável.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela NBC TG 47 (Receita de Contrato com Cliente) a partir de 1º de janeiro de 2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento especifico do tempo (*"at a point in time"*) ou ao longo do tempo (*"over time"*). Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. A verificação se dá em cinco etapas:

1) identificação do contrato;
2) identificação das obrigações de desempenho;
3) determinação do preço da transação;

4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta". Neste modelo, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

(i) Pagamentos direto à incorporadora;
(ii) Financiamento bancário;
(iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
(iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	**Partes**	**Garantia real**	**Risco de crédito**	**Risco de mercado**	**Risco de distrato**
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em

31 de dezembro de 2018, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta" e 15% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos).

(ii) <u>Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis</u>

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral;

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica *"Contas a receber de incorporação e serviços prestados"*. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica *"Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes"*;

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 3.5);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. O saldo utilizado de contas garantidas inclui-se em empréstimos no passivo circulante. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. No período findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 a Companhia não possuía aplicação com vencimento superior a 90 dias.

3.4. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B sendo das duas a maior. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Em conformidade com a substituição do modelo de perdas incorridas por perdas esperadas, a Administração concluiu que a metodologia já adotada está aderente ao modelo de perdas esperadas e, portanto, a adoção inicial do IFRS 9 / NBC TG 48 a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração das perdas estimadas em contas a receber de clientes.

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2. Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme a Orientação OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foi registrada perda decorrente de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

3.10. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia.

Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;

- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;

- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

  A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.
Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente, quando aplicável, e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo a NBC TG 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

• seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

• seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) classificadas ao valor justo por meio do resultado, clientes (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambas classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. A adoção da NBC TG 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras.

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por fornecedores, empréstimos e financiamentos (Nota 12), adiantamento de clientes (Nota 17) e partes relacionadas (Nota 9) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Em relação aos passivos financeiros, adoção da NBC TG 48 não resultou em modificações nas demonstrações financeiras.

3.17. Tributação

(i) Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Algumas das controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei 12.844 de 2013.

(ii) Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15.2). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

4. Novas normas, pronunciamentos técnicos e interpretações

Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018:

(i) IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes (NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente)

A norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida. Em vigor desde 1º de janeiro de 2018 e substituiu a NBC TG 17 – “Contratos de Construção”, a NBC TG 30 – “Receitas” e correspondentes interpretações. As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perdas de valor.

Para o setor de incorporação imobiliária a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada *("over time")* ou adoção do método de entrega das chaves (*"at a point time"*). A Companhia adotou os novos preceitos de reconhecimento de receita de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que não gerou efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

(ii) IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros)

A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em duas categorias (mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado) dependendo da característica de cada instrumento podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente, o novo modelo de *impairment* para ativos financeiro sendo um híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

A Administração avaliou o novo pronunciamento e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia, haja visto que os instrumentos financeiros que mantém não são complexos e não apresentam risco de impacto em sua reavaliação, assim como não apresentam risco de *impairment* ou de redução de valor de forma significativa em função de expectativa de perdas futuras.

Alterações de normas ainda não em vigor:

(iii) IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (NBC TG 06 R3)

A nova norma substitui o IAS 17 – "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Essa norma entrou em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2019.

A Administração avaliou o novo pronunciamento e, considerando as suas transações atuais, identificou mudanças que possam ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia e não adotou a norma de forma antecipada.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Caixa geral	30	42	53	74
Bancos contas movimento	1.687	695	6.160	5.375
Aplicações financeiras	7.801	43.837	20.960	54.109
	9.518	**44.574**	**27.173**	**59.558**

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber por incorporação de imóveis e empreitada de obra

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Clientes - Obras concluídas (a)	186	186	74.927	66.286
Clientes - Obras em construção (a)	3.828	-	44.107	25.431
Serviços a Receber (b)	-	14.753	3.828	15.802
(-) Provisão para distratos	-		(8.433)	(6.069)
(-) Ajuste a valor presente	-		(628)	(67)
	4.014	**14.939**	**113.801**	**101.383**
Circulante	4.014	14.939	100.635	50.014
Não circulante	-	-	13.166	51.369

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de dezembro de 2018 e 2017, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano de vencimento	**2018**	**2017**
2018	-	40.338
2019	100.635	44.706
2020	17.444	6.480
2021	877	183
2022 em diante.	78	-
	119.034	**91.707**

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

(b) Em 25 de julho de 2017, Kallas Incorporações e Construções S.A, firmou termo particular de transação e confissão de dívida da contratante Atua Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde firmaram o acordo para receber MR$ 20.000 (vinte milhões de reais) referente a serviços prestados, bonificações, economia de obra, entre outros, em diversos empreendimentos. O acordo será pago em 20 parcelas iguais de MR$ 1.000 (um milhão) corrigidas pela variação de CDI do respectivo mês do vencimento de cada parcela. Do total acordado apenas R$ 4.944 (Quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais) ainda não foram faturados, portanto, registrados como receitas a faturar nas demonstrações financeiras, conforme discriminado abaixo:

Projeto	Caução Kallas	Caução empreiteiro	NF Faturadas	Saldo a faturar	Total do Acordo
Botânica	130	16	-	-	146
Unik	133	23	413	1.414	1.983
Ello	168	126	233	797	1.324
IN Lote 08 – Trianon	114	-	337	1.153	1.604
IN Lote 07 - Bela Vista	109	-	461	1.580	2.150
IN Lote 01 – Ibirapuera	155	61	6.503	-	6.719
IN Lote 04 – Vilaboim	124	24	5.926	-	6.074
Total	**933**	**250**	**13.873**	**4.944**	**20.000**

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

7. Outros ativos e passivos

7.1. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Adiantamento a fornecedores	6.292	3.125	10.108	5.418
Depósitos judiciais	9.743	27	11.174	1.295
Outras contas a receber	3.062	65.056	8.411	67.920
Total	**19.097**	**68.208**	**29.693**	**74.633**
Circulante	6.356	3.125	11.603	5.418
Não circulante	12.741	65.083	18.090	69.215

7.2. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Outros débitos	11.014	6.078	17.951	32.056
Total	**11.014**	**6.078**	**17.951**	**32.056**

8. Imóveis a comercializar

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2018, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária.

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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Estoque financeiro			6.905	8.527
Imóveis concluídos	306	415	120.249	154.875
Imóveis em construção	-	-	82.198	30.873
Terrenos para futuros lançamentos	-	-	493.417	219.349
	306	**415**	**702.769**	**413.624**
Circulante	306	159	261.081	413.368
Não circulante	-	256	441.688	256

9. Partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos.

Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com estão assim apresentados:

Ativo	**Controladora**		**Consolidado**	
Controladas	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Partes relacionadas conta corrente	282.254	179.365	-	-
Total controladas	**282.254**	**179.365**	**-**	**-**
Controladas em conjunto				
MEP	13.758	106.448	13.779	107.690
Demais empresas do grupo	78.817	7.408	79.179	7.408
Mútuo a receber	4.335	7.730	4.335	7.730
Total	**96.910**	**121.586**	**97.293**	**122.828**
Total do ativo	**379.164**	**300.951**	**97.293**	**122.828**

Passivo	**Controladora**		**Consolidado**	
Controladas	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Partes relacionadas conta corrente	50.875	19.053	-	-
Total controladas	**50.875**	**19.053**	**-**	**-**
Controladas em conjunto				
MEP	23.638	70	13.994	4.738
Demais empresas do grupo	26.393	44.368	60.188	44.815
Total	**50.031**	**44.438**	**74.182**	**49.553**
Total do passivo	**100.906**	**63.491**	**74.182**	**49.553**

10. Investimentos

Os investimentos podem ser assim demonstrados em 2018 e 2017:

	%		Controladora		Consolidado	
Controladas	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(53)	43	-	-
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(898)	19	-	-
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(4.337)	(1.938)	-	-
Sparta Empreend. Imob Ltda	91,38%	91,38%	53	53	-	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	10	83	-	-
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(629)	3.070	-	-
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(295)	(982)	-	-
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.169	12.076	-	-
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(39)	(12)	-	-
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(460)	4.176	-	-
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(244)	(48)	-	-
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	829	5.371	-	-
Life Park Empreendimento Imob Ltda	95,00%	95,00%	(294)	11.022	-	-
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(47)	(73)	-	-
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(958)	2.177	-	-
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(6.240)	(31)	-	-
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(348)	(14)	-	-
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(801)	(801)	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(205)	1.711	-	-
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(822)	(771)	-	-
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(7)	(7)	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	10.437	-	-
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	253	3.040	-	-
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	404	-	-
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(729)	10.477	-	-
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	2.263	-	-
Arcansas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	(38)	-	-
Cornalina Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(4)	(4)	-	-
Be.Live Empr Imob	95,00%	95,00%	(5.501)	3.887	-	-
Massachussets Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(292)	(286)	-	-
Minesota Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(213)	(121)	-	-
Pirita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(5)	(3)	-	-
Quartzo Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(3)	(3)	-	-
Bismarck Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(11)	(10)	-	-
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(766)	2.529	-	-
Denver Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(59)	(58)	-	-
High Park Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	4.076	-	-
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	501	3.934	-	-
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	2.164	-	-
Montgomery Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	19.594	1.908	-	-
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(11)	(11)	-	-
Novo México Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(392)	(4)	-	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	132	5.050	-	-
Springfield Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(43)	(37)	-	-
Tenessi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(16)	(13)	-	-
Topeka Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(69)	(3)	-	-
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(81)	(80)	-	-
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(492)	(255)	-	-
Fort Collins Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(12)	(11)	-	-
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(116)	(115)	-	-
Lawton Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	(1)	-	-
Long Beach Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	(1)	-	-
New Orleans Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	(2)	-	-
Oklahoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(25)	(25)	-	-
Portland Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(82)	(34)	-	-
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(373)	(2)	-	-
Nova Iorque Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(1)	(1)	-	-
Pearl City Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(8)	(8)	-	-

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
Em milhares de reais (R$)

	%		Controladora		Consolidado	
Controladas	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Stamford Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(24)	(23)	-	-
Tacoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	(1)	-	-
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(530)	994	-	-
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	99,70%	99,70%	33	4.559	-	-
Kallas Vendas	99,00%	99,00%	-	(641)	-	-
Ariba EEmpreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(46)	(16)	-	-
Caviuna Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(12)	-	-	-
Taiuva Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(95)	-	-	-
Uba Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	-	-
Uvaia Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(24)	(2)	-	-
Alphabetun Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	1	-	-	-
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	9.979	-	-	-
Oakland Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	-	-
Kazzas Incorporações S.A	80,00%	80,00%	800	4.701	-	-
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	943	(14)	-	-
Total de Controladas			**7.583**	**93.724**	**-**	**-**

	%		Controladora		Consolidado	
Coligadas e controladas em conjunto	2018	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob	20,00%	20,00%	400	807	400	807
Bras Leme Empreend. Imob	33,33%	33,33%	1.530	4.871	1.530	4.871
Sacla Empreend. Imob	33,33%	33,33%	(37)	73	(37)	73
PKA Osasco Empreend. Imob	20,00%	20,00%	3.685	2.041	3.685	2.041
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob	10,00%	10,00%	5.988	5.411	5.988	5.411
Igarassu Empreend. Imob	50,00%	50,00%	708	713	708	713
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	2.640	2.668	2.640	2.668
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	(376)	(300)	(376)	(300)
Virgínia Empreend. Imob.	15,00%	15,00%	3.925	4.167	3.925	4.167
CCDI 03 Emp. Imobiliário SPE	30,00%	30,00%	7.208	577	7.208	577
Hesa 85 - Invest Imob	10,00%	10,00%	1.112	1.006	1.112	1.006
HESA 146 Invest Imob	10,00%	10,00%	1.194	4.874	1.194	4.874
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobi.	50,00%	50,00%	15	7	15	7
Palmeiras – Invest. Imob.	10,00%	10,00%	392	2.601	392	2.601
Quadra 43 Emp. Imob. SPE	30,00%	30,00%	5.739	5.716	5.739	5.716
Quadra 43-B Emp. Imob. SPE	30,00%	30,00%	6.385	6.363	6.385	6.363
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imob.	15,00%	15,00%	11.624	164	11.624	164
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	8.718	7.404	8.718	7.404
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	5.037	4.238	5.037	4.238
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	4.550	3.699	4.550	3.699
SPE Rio Empreend. Imob	30,00%	30,00%	-	-	(2.884)	5.744
Soffio Empreend. Imob Ltda	50,00%	0,00%	-	-	1.234	-
Brezza Empreend. Imob Ltda	50,00%	0,00%	2.135	-	2.135	-
Outros			(3.637)	972	220	973
Total			**68.935**	**58.072**	**71.142**	**63.817**
Investimentos SCP						
Investimento SCP Tacoma (Maubertec)			-	-	4.356	4.353
Total em investimentos SCP			**-**	**-**	**4.356**	**4.353**
Total de Investimentos			107.288	158.596	78.794	68.470
Total de passivo a descoberto			(30.770)	(6.800)	(3.296)	(300)
Total de Investimentos			**76.518**	**151.796**	**75.498**	**68.170**

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
Em milhares de reais (R$)

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	702	1.097	1.168	1.054	(108)	43	26	(170)
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	727	733	1.744	713	(945)	20	77	(889)
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	413	1.387	5.333	3.345	(4.381)	(1.958)	(102)	(4.127)
Sparta Empreend. Imob Ltda	91,38%	91,38%	-	1.792	1.775	1.734	58	58	(0)	(15)
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	141	345	297	261	10	84	19	(120)
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.904	5.541	6.395	2.309	(672)	3.232	298	(1.010)
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	462	855	1.010	1.888	(435)	(1.033)	845	(1.104)
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	5.324	14.087	17.639	1.375	1.230	12.712	3.773	7.199
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	1.156	20.792	1.168	(41)	(12)	(29)	(13)
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	1.909	5.170	5.352	951	(465)	4.219	(213)	1.531
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	879	334	642	384	(431)	(50)	80	(152)
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	3.983	6.849	7.654	1.423	837	5.426	1.823	3.113
Life Park Empreendimento Imob Ltda	95,00%	95,00%	19.455	39.399	33.674	27.797	(1.059)	11.602	4.987	(1.302)
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	39	332	339	409	(50)	(77)	27	(45)
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.480	164	952	(2.128)	(1.304)	2.292	(217)	(895)
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.000	11.570	12.243	11.602	(6.568)	(32)	(6.535)	(1)
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	7.470	8.013	7.485	(366)	(15)	(352)	(2)
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.890	26.648	27.495	27.491	(843)	(843)	(0)	(813)
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.438	2.262	1.618	461	(288)	1.801	(387)	4.169
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	8.749	8.114	9.131	8.926	(865)	(812)	(53)	(1)
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.244	7.238	7.245	7.245	(7)	(7)	(0)	(1)
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.864	20.111	20.712	9.125	1	10.986	5.564	2.329
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.757	4.866	4.377	1.666	(264)	3.200	66	2.140
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	348	863	760	438	1	425	(361)	309
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.912	13.541	16.714	2.512	(767)	11.029	2.899	(328)
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	13.430	14.902	13.922	12.520	1	2.382	(1.299)	(2.921)
Arcansas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.522	2.279	2.531	2.319	1	(40)	920	(1)
Cornalina Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	9.404	7.679	7.827	7.683	(4)	(4)	(0)	(1)
Be.Live Empr Imob	95,00%	95,00%	-	19.029	17.491	14.937	(5.791)	4.092	(3)	1.328
Massachussets Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	-	15.016	15.505	15.305	(295)	(289)	(6)	(6)
Minesota Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.746	7.214	7.640	7.341	(225)	(127)	(97)	(8)
Pirita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	17.626	30.665	31.346	30.668	(6)	(3)	(3)	(1)
Quartzo Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	17.710	3	(3)	(3)	(0)	(1)
Bismarck Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	7.226	7.457	7.236	(12)	(10)	(1)	(3)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	15.732	15.030	15.755	12.368	(806)	2.662	(1.673)	(3.444)
Denver Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	157	15.946	219	(62)	(62)	(0)	(61)
High Park Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	24.811	25.068	25.231	20.778	1	4.290	(1.809)	662
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.618	15.455	9.661	11.314	528	4.141	(943)	960

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
Em milhares de reais (R$)

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.340	11.890	8.474	9.612	1	2.278	(705)	73
Montgomery Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	27.730	41.962	25.721	19.594	2.009	5.012	2.021
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	303	36.781	314	(12)	(11)	(0)	(10)
Novo México Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	393	413	397	(413)	(4)	(409)	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	25.150	38.256	28.877	32.940	139	5.316	4.759	(1.037)
Springfield Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	13.838	12.358	12.476	12.397	(46)	(39)	(6)	(37)
Tenessi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	3.374	24.118	3.388	(16)	(14)	(3)	(3)
Topeka Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.406	10.361	11.339	10.364	(73)	(3)	(70)	(1)
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	12.045	11.701	11.903	11.785	(85)	(84)	(1)	(82)
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	5.963	-	5.622	269	(518)	(269)	(249)	(265)
Fort Collins Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	2	13	13	(13)	(11)	(2)	(2)
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	21.696	16.923	20.219	17.044	(122)	(121)	(1)	(100)
Lawton Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	9.276	1	8.698	3	(2)	(2)	(0)	(2)
Long Beach Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	1	2	3	(2)	(2)	(0)	(2)
New Orleans Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	9.911	10.376	9.913	(3)	(2)	(0)	(3)
Oklahoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	116	143	143	(27)	(27)	(0)	(2)
Portland Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	19.725	15.605	16.192	15.640	(87)	(35)	(51)	(36)
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	23.635	473	20.473	475	(392)	(2)	(391)	(2)
Nova Iorque Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	17.002	1	(1)	(1)	(0)	(2)
Pearl City Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	77	454	85	(8)	(8)	(0)	(9)
Stamford Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	5	26	30	(26)	(25)	(1)	(4)
Tacoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.641	4.420	4.423	4.422	(2)	(2)	(1)	(1)
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.647	1.938	1.627	891	(558)	1.047	200	(128)
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	99,70%	99,70%	4.888	24.572	26.161	19.999	33	4.573	2.249	2.412
Kallas Vendas	99,00%	99,00%	-	1.290	-	1.938	-	(648)	-	(1.435)
Ariba EEmpreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	16.153	16	(48)	(16)	(33)	(16)
Caviuna Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	17.979	1	(13)	(1)	(13)	(1)
Taiuva Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	100	1	(100)	(1)	(100)	(1)
Uba Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	-	1	0	(1)	(0)	(1)
Uvaia Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	20	18.194	22	(26)	(2)	(25)	(2)
Kazzas Incorporações S.A	80,00%	80,00%	211.542	20.103	31.670	14.226	1.000	5.877	972	2.310
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	259.393	12	99.669	27	991	(15)	3.401	(11)
Alphabetun Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-		-		1		-	
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	12.408		0		10.504		(0)	
Oakland Empreend. Imob Ltda	0,00%	0,00%	1.842		-		-		-	
Total de Controladas			**825.944**	**553.479**	**892.634**	**454.406**	**5.278**	**99.073**	**21.851**	**9.926**

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Coligadas e controladas em conjunto	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	5.075	5.441	3.075	1.404	2.000	4.037	(224)	(2.234)
Bras Leme Empreend. Imob Ltda	33,33%	33,33%	17.301	19.725	12.710	5.110	4.591	14.615	339	(2.220)
Sacla Empreend. Imob Ltda	33,33%	33,33%	13.575	8.516	13.686	8.296	(111)	220	(332)	46
PKA Osasco Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	35.976	23.163	17.551	12.957	18.424	10.206	906	(1.080)
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob Ltda	10,00%	10,00%	111.641	93.596	51.760	39.489	59.881	54.107	5.774	(4.246)
Igarassu Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	5.760	5.327	4.344	3.900	1.416	1.427	(11)	(69)
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	13.420	13.374	4.444	4.480	8.976	8.894	82	(74)
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	11.889	11.683	12.883	12.683	(994)	(1.000)	(6)	(367)
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	26.538	27.776	679	612	25.859	27.164	(1.720)	(2.285)
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	179.256	142.029	154.404	122.406	24.852	19.623	4.403	6.145
Hesa 85 - Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	11.129	10.760	13	554	11.116	10.206	(40)	(9)
HESA 146 Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	44.436	52.125	39.086	3.231	5.350	48.894	(622)	(15)
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	709	663	687	650	22	13	9	(24)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda	10,00%	10,00%	10.127	30.754	7.037	4.740	3.090	26.014	400	(10.289)
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	19.328	19.304	198	251	19.130	19.053	30	(20)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	21.365	21.367	82	156	21.283	21.211	(53)	(121)
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	80.645	86.275	797	85.184	79.848	1.091	(3.002)	(1.381)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	28.724	23.930	11.276	8.573	17.448	15.357	(1.526)	(67)
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	33.877	33.265	23.797	24.738	10.080	8.527	(10)	(33)
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	16.446	14.934	728	2.233	15.718	12.701	1.318	(1.741)
SPE Rio Empreend. Imob Ltda	30,00%	30,00%	68.876	-	78.488	-	(9.612)	-	(9.606)	-
Brezza Empreend. Imob Ltda	50,00%	0,00%	10.112	-	5.842	-	4.270	-	(18)	-
Soffio Empreend. Imob Ltda	50,00%	0,00%	6.366	-	3.899	-	2.467	-	1	-
Brixton Empreend. Imob Ltda	50,00%	0,00%	7.339	-	7.338	-	1	-	-	-
Total de Coligadas e controladas em conjunto			**779.911**	**644.007**	**454.806**	**341.647**	**325.105**	**302.360**	**(3.908)**	**(20.084)**

A movimentação dos investimentos no exercício findo de 31 de dezembro de 2018 pode ser assim demonstrada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**151.796**	**68.170**
Equivalência patrimonial	14.787	(4.734)
Aumento de capital	44.490	3.472
Distribuições de lucros	(132.322)	(11.909)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	13.095
Outros	(2.233)	7.404
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**76.518**	**75.498**

11. Imobilizado

Compostos pelos bens tangíveis, destinados a manutenção da Companhia, são registrados pelo custo de aquisição e estão resumidamente discriminados abaixo:

		Controladora		Consolidado	
Descrição	**Taxa média**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	259	256	299	258
Veículos	20%	765	730	782	746
Computadores e periféricos	17,5%	600	600	658	699
Subtotal		**1.624**	**1.586**	**1.739**	**1.703**
Depreciação acumulada					
(-) Móveis e utensílios		(129)	(103)	(169)	(104)
(-) Veículos		(361)	(221)	(370)	(227)
(-) Computadores e periféricos		(420)	(336)	(478)	(434)
Subtotal		**(910)**	**(660)**	**(1.017)**	**(765)**
Imobilizado líquido		**714**	**926**	**722**	**938**

O ativo imobilizado controlado e consolidado respectivamente modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, conforme segue:

Controladora:

Descrição	**2017**	**Adições**	**Baixas**	**2018**
Imobilizado				
Móveis e utensílios	256	3	-	259
Veículos	730	35	-	765
Computadores e periféricos	600	-	-	600
Subtotal	**1.586**	**38**	**-**	**1.624**
(-) Depreciação acumulada				-
(-) Móveis e utensílios	(103)	-	(26)	(129)
(-) Veículos	(221)	-	(140)	(361)
(-) Computadores e periféricos	(336)	-	(84)	(420)
Subtotal	**(660)**	**-**	**(250)**	**(910)**
Imobilizado líquido	**926**	**38**	**(250)**	**714**

Consolidado:

Descrição	2017	Adições	Baixas	2018
Imobilizado				
Móveis e utensílios	258	41	-	299
Veículos	746	36	-	782
Computadores e periféricos	699	-	(41)	658
Subtotal	**1.703**	**77**	**(41)**	**1.739**
(-) Depreciação acumulada	-			-
(-) Móveis e utensílios	(104)	-	(65)	(169)
(-) Veículos	(227)	-	(143)	(370)
(-) Computadores e periféricos	(434)	-	(44)	(478)
Subtotal	**(765)**	**-**	**(252)**	**(1.017)**
Imobilizado líquido	**938**	**77**	**(293)**	**722**

12. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos e financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 10,50% a.a, acrescidos de atualização pela Taxa Referencial (TR).

Todos os empréstimos e financiamentos são contratados exclusivamente para a construção do respectivo empreendimento, conforme relacionados abaixo:

	Consolidado	
Tipo de operação	**2018**	**2017**
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	46.946	49.583
Circulante	**1.392**	**20.894**
Não circulante	**45.554**	**28.689**
Vencimento:		
2019	-	10.664
2020	-	12.267
2022	2.024	5.758
2022	39.225	-
2023	4.305	-
	45.554	**28.689**

12.1. Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

13. Obrigações trabalhistas

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Salários e benefícios a pagar	46	52	46	52
Encargos sociais	59	24	59	24
Provisões trabalhistas	134	145	134	145
Outros	1	-	1	-
Total	**240**	**221**	**240**	**221**

14. Créditos e obrigações tributárias

14.1. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
IRPJ	9.253	9.237	9.622	10.661
INSS	6.011	5.506	6.020	5.520
CSLL	2.297	3.121	2.654	3.337
IRRF	787	1.079	715	1.504
Outros	86	183	600	196
Total	**18.434**	**19.126**	**19.611**	**21.218**

14.2. Impostos a recolher

	Controladora		Consolidado	
Descrição – diretos	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Imposto de renda	-	553	181	839
Contribuição social	-	208	132	410
RET a recolher	-	-	309	132
Total	**-**	**761**	**622**	**1.381**
Descrição – indiretos				
IRRF	-	12	-	25
ISS retidos	-	43	-	62
Retenção - PCC	-	40	-	75
INSS retido s/ terceiros	-	17	-	55
Parcelamentos	-	190	-	2.925
Outros impostos e taxas	79	-	187	23
COFINS	4	13	66	237
PIS/PASEP	1	2	14	93
ISS s/ faturamento	198	6	198	17
Total	**282**	**323**	**465**	**3.512**
Total impostos a recolher	**282**	**1.084**	**1.087**	**4.893**

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

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 das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

15.1. IRPJ e CSLL correntes

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Controladora		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	6.066	5.732
Resultado de participações societárias	(14.787)	(6.376)
Outras adições/exclusões permanentes	-	-
Base de cálculo	-	-
Provisão para IRPJ | CSLL - 24%	-	-
Provisão para IRPJ adicional - 10%	-	-
Débito fiscal apurado (i)	**-**	**-**
Consolidado		
Receitas:		
Receita de Incorporação líquidas de distratos - RET	71.403	32.514
Receita de Incorporação líquidas de distratos - Lucro Presumido	44.324	53.665
Outras receitas	2.894	2.296
Receita financeira sobre recebimento (juros e multas)	18.857	2.514
Lucro presumido:		
Base de cálculo do IR/CS 100% (receita financeira)	18.857	2.514
Base de cálculo do IR/CS 8% (Receita Imobiliária)	3.546	4.293
Base de cálculo do IR/CS 32% (receita locação)	926	735
Total do imposto de renda 15%	(3.499)	(1.131)
Total do imposto de renda 10% adicional	(2.309)	(730)
Total da contribuição social 9%	(2.100)	(679)
Débito fiscal apurado (ii)	**(7.908)**	**(2.540)**
RET:		
Total do imposto de renda (1,26%)	(900)	(410)
Total da contribuição social (0,66%)	(471)	(215)
Débito fiscal apurado (iii)	**(1.371)**	**(625)**
TOTAL (i + ii + iii + iv)	**(9.279)**	**(3.165)**
Outros efeitos (iv)	**6.219**	**400**
Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(3.060)**	**(2.765)**

15.2. IRPJ e CSLL diferidos

O cálculo de impostos diferidos segue as mesmas premissas da apuração fiscal, tendo como base de cálculo o saldo de promitentes menos os adiantamentos de clientes, e podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Passivo				
PIS/COFINS	-	843	3.364	4.031
IRPJ	-	5.014	1.913	6.770
CSLL	-	1.395	1.021	2.350
Total	**-**	**7.252**	**6.298**	**13.151**
Circulante	**-**	**-**	**5.526**	**2.037**
Não circulante	**-**	**7.252**	**772**	**11.114**

16. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas 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 brutas 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 vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Empreendimentos em Construção	**2018**
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
(a) Receita de Vendas Contratadas:	139.268
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas:	
Receita de Vendas Apropriadas	76.175
Distratos - receitas estornadas	(10.187)
	65.988
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	**73.280**
(ii) Receita Indenização por distratos:	667
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9):	
(iv) Provisão para Distratos (Passivo):	
Ajuste em Receitas Apropriadas	596
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(596)
Receita Indenização por distratos	**(667)**
	(667)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	76.326
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(43.818)
Encargos financeiros apropriados	(806)
	(43.818)

Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	**32.508**
Driver Custo Incorrido/Custo Orçado (sem encargos financeiros)	57,4092%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	136.241
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(68.368)
Apropriados Unidades Vendidas	(881)
	(69.249)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	**67.873**

17. Adiantamentos de clientes e credores por aquisição de imóveis - consolidado

	2018	2017
Credores por imóveis	146.434	54.534
Permuta física	178.587	49.468
Permuta financeira	17.000	-
Adiantamentos de clientes	16.327	57.708
	358.348	**161.710**
Circulante	**88.327**	**30.013**
Não circulante	**270.021**	**131.697**

18. Provisões para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- **Provável** – os eventos futuros que provavelmente ocorrerão;
- **Possível** – os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos;
- **Remoto** – os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Cíveis	1.740	814	11.249	9.960
Trabalhistas	1.036	1.036	1.036	1.036
Tributários	-	-	1.387	1.387
Total	**2.776**	**1.850**	**13.672**	**12.383**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, as movimentações nas provisões para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos Cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	**453**	**514**	**-**	**967**
Adições	361	522		883
Baixas/transferências		-		-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**814**	**1.036**	**-**	**1.850**
Adições	926	-	-	926
Baixas/transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**1.740**	**1.036**	**-**	**2.776**

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	**5.092**	**514**	**1.387**	**6.993**
Adições	4.868	522	-	5.390
Baixas/transferências				-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**9.960**	**1.036**	**1.387**	**12.383**
Adições	2.149	-	-	2.149
Baixas/transferências	860	-	-	860
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**11.249**	**1.036**	**1.387**	**13.672**

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 197.826, representado por 37.385 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O valor contábil de cada ação, pode ser assim demonstrado:

	2018	2017
Capital social	197.826	197.826
Quantidade de ações	37.385	37.385
Valor contábil por ação	**5,29**	**5,29**

19.2. Reservas de lucro

Refere-se a retenção de saldo remanescente de lucros, afim de atender o orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais ao capital, e/ou expandir atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, e podem ser assim resumidas:

	Reservas de lucro	
	2018	2017
Saldo anterior	325.837	325.328
Distribuição de lucros	(321.598)	(4.593)
JCP	-	(4.200)
Ajuste de exercicios anteriores	-	-
Reserva para aumento de capital	-	3.570
Lucro do exercício	6.066	5.732
Total reservas de lucro	**10.305**	**325.837**

20. Receita operacional líquida e custo dos imóveis vendidos

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	255	-	118.906	92.315
Com prestação de serviços	6.847	22.934	6.847	22.934
Com locações e outras receitas	-	6.255	-	8.552
(-) AVP	-	-	(561)	(67)
(-) Provisão para distrato	-	-	(2.364)	(6.069)
(-) Impostos incidentes	(1.143)	(3.217)	(4.452)	(6.146)
Receita operacional líquida	**5.959**	**25.972**	**118.376**	**111.519**
Custo dos imóveis vendidos	(109)	-	(69.715)	(54.146)
Custo prestação de serviço	(398)	(1.773)	(398)	(1.773)
Lucro bruto	**5.452**	**24.199**	**48.263**	**55.600**

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Despesas com salários e encargos	(2.046)	(1.573)	(2.046)	(1.583)
Despesas com benefícios a empregados	(449)	(407)	(454)	(408)
Despesas com serviços prestados	(9.581)	(6.029)	(12.228)	(7.026)
Despesas com informática	(520)	(185)	(520)	(293)
Despesas com manut. de imóveis concluídos	(2.128)	(226)	(2.437)	(1.054)
Despesas com aluguéis e condomínios	(344)	(314)	(4.292)	(471)
Outras despesas gerais e administrativas	(2.508)	(1.359)	(4.829)	(8.353)
Total	**(17.576)**	**(10.093)**	**(26.806)**	**(19.188)**

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Despesas com comissões e corretagens	(823)	(302)	(1.469)	(760)
Despesas com estande de vendas	(3.021)	(5.586)	(3.034)	(5.619)
Despesas com propaganda e publicidade	(5.488)	(7.104)	(5.611)	(8.314)
Outras despesas com marketing	(1.360)	(5.509)	(1.408)	(5.753)
Total	**(10.692)**	**(18.501)**	**(11.522)**	**(20.446)**

A Companhia tem como política, que a controladora custeie todos os gastos com publicidade e propaganda, marketing, stand decorado e demais despesas comercias de todos os projetos. Os gastos incorridos com stand de vendas decorado são classificados diretamente no resultado pelo custo de aquisição do bem ou serviço prestado.

Os principais motivos da queda de gastos em relação ao ano de 2017 devem-se a reforma da sede da Kallas Vendas, empresa responsável pela intermediação das vendas do Grupo e também gastos com os empreendimentos Lodz e Le Havre lançados em novembro de 2017.

23. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Despesas com processos cíveis e trabalhistas	(1.842)	-	(2.864)	-
Provisões para contingências	(768)	(369)	(2.590)	(4.981)
Ganho e perda com participações	2.346	1.169	2.614	1.169
Taxa de administração	2.521	-	2.894	-
Outras receitas (despesas)	7.424	(7)	5.832	(1.967)
Total	**9.681**	**793**	**5.886**	**(5.779)**

23.1. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(157)	(2.235)	(3.191)	(11.884)
Despesas bancárias	-	(44)	-	(192)
Descontos concedidos	-	(223)	(1.884)	(2.107)
Outras despesas financeiras	(41)	(1.662)	(294)	(3.278)
Total das despesas financeiras	**(198)**	**(4.164)**	**(5.369)**	**(17.461)**
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	2.489	6.198	3.315	7.442
Juros e atualização monetária de clientes	2.933	1.404	13.504	11.494
Descontos obtidos	-	40	-	472
Outras receitas financeiras	595	-	2.038	-
Total das receitas financeiras	**6.017**	**7.642**	**18.857**	**19.408**
Resultado financeiro líquido	**5.819**	**3.478**	**13.488**	**1.947**

24. Gestão de riscos

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração

mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Nota 12);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

25. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

25.1. Responsabilidade civil

Cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local do objeto do seguro (Valor aproximado da cobertura - R$ 20 milhões):

Empreendimentos	Valor
High Park	2.000
Times Klabin	2.000
Tom Parque São Domingos	2.000
Rio 335	2.000
Reserva da Serra Mod.II	2.000
Reserva da Serra Mod.III	2.000
Be.Live Tatuapé	2.000
Gran Panamby	2.000
Res. Art Home Design	2.000
Via Araucária	2.000
Total	**20.000**

25.2. Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)

Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel (Valor aproximado da cobertura - R$ 152.466 milhões):

Empreendimentos	Valor
Blend Vila Mariana	52.315
Life Park Guarulhos	87.942
Marine	12.209
Total	**152.466**

25.3. Seguro término de obras

Garante a entrega da obra aos promitentes compradores (Valor aproximado da cobertura - R$ 38.269 milhões).

Empreendimentos	Valor
Reserva da Serra Mod.I	6.271
Reserva da Serra Mod.II	3.075
Reserva da Serra Mod.III	3.300
Be.Live Tatuapé	2.176
Gran Panamby	16.710
Res. Art Home Design	6.737
Total	**38.269**

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

26. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como unidades independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

27. Eventos subsequentes

Efeito do Coronavírus nas demonstrações financeiras

A administração tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a companhia está exposta, a administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar a Companhia, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2018. Importante ressaltar que até a presente data de 22 de junho de 2020, não tivemos impactos significativos em nossos resultados ao qual a companhia vem acompanhando mensalmente.

* * * * * * *

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2017
Com o relatório dos auditores independentes

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2017

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 8
Demonstrações dos resultados abrangentes 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Demonstrações dos valores adicionados 12
Notas explicativas às demonstrações financeiras 13

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
Av. Paulista, 2.313 - 9º andar - Bela Vista
São Paulo - SP - Brasil
CEP: 01311-300
Office: 11 5632.3733
www.crowe.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e acionistas
Kallas Incorporações e Construções S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes nas notas explicativas nº 2 e nº 3. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 7 de abril de 2017, sem ressalvas. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, examinamos também os ajustes e reclassificações descritos na nota explicativa nº 3.19 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Em nossa opinião, tais ajustes e reclassificações são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre a referida demonstração financeira referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se este relatório está de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accouting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1

Diego Del Mastro Monteiro
Contador – CRC-1SP302957/O-3

Fábio Debiaze Pino
Contador – CRC-1SP251154/O-9

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Em milhares de reais (R$)

Ativo	Nota	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapres.)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapres.)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	44.574	60.404	59.558	70.546
Clientes de incorporação	6	186	6.277	34.212	31.702
Cliente de obra	6	14.753	1.247	15.802	1.247
Adiantamento a terceiros	7.1	3.125	4.261	5.418	12.420
Imóveis a comercializar	8	159	82.240	413.368	231.443
Despesas antecipadas		44	157	44	157
		62.841	**154.586**	**528.402**	**347.515**
Não circulante					
Clientes de incorporação	6	-	22.043	51.369	70.947
Imóveis a comercializar	8	256	256	256	151.047
Depósitos Judiciais		27	815	1.295	2.252
Impostos a recuperar	14.1	19.126	16.019	21.218	18.488
Partes relacionadas	9.1	300.951	328.911	122.828	179.200
Outros ativos	7.1	65.056	30.562	67.920	-
		385.416	**398.606**	**264.886**	**421.934**
Investimentos	10	158.596	177.742	68.470	54.737
Imobilizado	11	926	899	938	917
Intangível		3.557	3.538	3.558	3.540
		163.079	**182.179**	**72.966**	**59.194**
TOTAL DO ATIVO		**611.336**	**735.371**	**866.254**	**828.643**

Circulante	Nota	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapres.)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapres.)
Circulante					
Fornecedores		886	5.589	5.413	9.636
Obrigações trabalhistas	13	221	72	221	72
Obrigações tributárias	14.2	1.084	5.884	4.893	9.899
Impostos diferidos	15.2	-	-	2.037	1.608
Adiantamentos de clientes	17	7	625	4.865	2.885
Distratos a pagar		4	2.742	7.683	6.239
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	20.894	24.079
Credores por venda de imóveis	17	-	5.654	25.148	21.023
Partes relacionadas	9.1	63.491	93.972	49.553	27.418
Passivo a descoberto	10	6.800	6.340	300	4.242
		72.493	**120.878**	**121.007**	**107.101**
Não circulante					
Impostos diferidos	15.2	7.252	7.252	11.114	12.140
Adiantamentos de clientes	17	-	-	102.311	69.973
Credores por venda de imóveis	17	-	-	29.386	35.747
Empréstimos e financiamentos	12	-	10.921	28.689	46.412
Provisão para riscos	18	1.850	967	12.383	6.993
Outros débitos	7.2	6.078	72.199	32.056	20.770
		15.180	**91.339**	**215.939**	**192.035**
Patrimônio líquido					
Capital social	19.1	197.826	197.826	197.826	197.826
Reserva de lucros	19.2	325.837	325.328	325.837	325.328
		523.663	**523.154**	**523.663**	**523.154**
Participação não controladores		-	-	5.645	6.353
TOTAL DO PASSIVO		**611.336**	**735.371**	**866.254**	**828.643**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Em milhares de reais (R$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Receita líquida de vendas	20	25.972	51.685	111.519	128.721
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(1.773)	(23.186)	(55.919)	(49.599)
Lucro bruto	**20**	**24.199**	**28.499**	**55.600**	**79.122**
Despesas/receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(10.093)	(6.629)	(19.188)	(11.561)
Despesas comerciais	22	(18.501)	(5.229)	(20.446)	(6.259)
Despesas de depreciação		(222)	(158)	(228)	(163)
Despesas tributárias		(298)	(223)	(2.678)	(818)
Outras receitas/despesas	23	793	(2.898)	(5.779)	(3.442)
Resultado equivalência patrimonial	10	6.376	60.922	206	3.657
		(21.945)	45.485	(48.113)	(18.586)
Lucro antes do resultado financeiro e impostos		**2.254**	**74.284**	**7.487**	**60.536**
Resultado financeiro líquido	24	3.478	14.367	1.947	26.267
Lucro antes dos impostos		**5.732**	**88.651**	**9.434**	**86.803**
Imposto de renda e contribuição social	15.1	-	(761)	(2.765)	4.308
Lucro líquido do exercício		**5.732**	**87.890**	**6.669**	**91.111**
Lucro líquido atribuível aos					
Acionistas controladores		5.732	87.890	5.732	87.890
Acionistas não controladores		-	-	937	3.221
Lucro por quota de capital social		**0,15**	**2,35**	**0,15**	**2,35**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Lucro líquido do exercício	**5.732**	**87.890**	**5.732**	**87.890**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	**5.732**	**87.890**	**5.732**	**87.890**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Em milhares de reais (R$)

	Capital social	Reserva de lucros	Lucro do exercício	Patrimônio líquido controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (reapresentado)	**199.961**	**185.627**	**59.324**	**444.912**	**60.968**	**505.880**
Destinação do lucro líquido do exercício anterior	-	59.324	(59.324)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	(3.013)	-	(3.012)	-	(3.012)
Redução de capital	(2.135)	-	-	(2.135)	-	(2.135)
Reserva para aumento de capital	-	25.500	-	25.500	-	25.500
Juros sobre capital próprio	-	(30.000)	-	(30.000)	-	(30.000)
Redução de não controladores	-	-	-	-	(57.836)	(57.836)
Lucro líquido do exercício		-	87.890	87.890	3.221	91.111
Destinação do lucro líquido do exercício						
Reserva legal		4.395	(4.395)	-	-	-
Retenção de lucros		83.495	(83.495)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)	**197.826**	**325.328**	**-**	**523.154**	**6.353**	**529.507**
Distribuição de lucros	-	(4.593)	-	(4.593)	-	(4.593)
Reserva para aumento de capital	-	3.570	-	3.570	-	3.570
Juros sobre capital próprio	-	(4.200)	-	(4.200)	-	(4.200)
Redução de não controladores	-	-	-	-	(1.645)	(1.645)
Lucro líquido do exercício	-	-	5.732	5.732	937	6.669
Destinação do lucro líquido do exercício						
Reserva legal	-	287	(287)	-	-	-
Retenção de lucros	-	5.445	(5.445)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**197.826**	**325.837**	**-**	**523.663**	**5.645**	**529.308**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	5.732	87.890	5.732	87.890
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais:				
Depreciação	222	158	228	163
Resultado da equivalência patrimonial	(6.376)	(60.922)	(206)	(3.657)
Ganho com distribuição de lucros	(1.930)	(8.042)	(1.930)	(8.042)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	(708)	(67.543)
	(2.352)	**19.084**	**3.116**	**8.811**
Variação nos ativos e passivos:				
Redução (aumento) em contas a receber	14.628	6.498	2.513	29.740
Redução (aumento) em imóveis em estoque	82.081	2.418	(31.134)	104.019
Redução (aumento) em impostos a recuperar	(3.107)	(537)	(2.730)	359
Redução (aumento) em depósitos judiciais	788	(340)	957	(772)
Redução (aumento) em outros ativos	(6.421)	(26.192)	(11.435)	(53.452)
Redução (aumento) em adiantamentos a terceiros	1.136	(3.582)	7.003	(9.009)
(Redução) aumento em fornecedores	(4.703)	(2.850)	(4.223)	(6.735)
(Redução) aumento em obrigações tributárias	(4.800)	1.618	(5.602)	(4.457)
(Redução) aumento em obrigações sociais	149	(31)	149	(31)
(Redução) aumento em adiantamento de clientes	(618)	(3.124)	34.317	44.407
(Redução) aumento em distratos a pagar	(2.738)	847	1.444	(352)
(Redução) aumento em outros passivos	(65.239)	(24.589)	38.812	(294.355)
Caixa líquido gerado (consumido) das atividades operacionais	**8.804**	**(30.780)**	**33.187**	**(181.827)**
Fluxo de caixa das atividades investimento				
Ágio/Deságio na participação societária	-	(725)	-	(991)
Variação nas participações societárias	(22.228)	(14.757)	(65.679)	(14.435)
Movimentação nos ativos imobilizados	(267)	3.796	(268)	57.699
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	**(22.495)**	**(11.686)**	**(65.947)**	**42.273**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento/Redução de capital	-	(2.135)	-	(2.135)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(16.575)	(16.106)	(20.909)	(27.972)
Distribuição de dividendos	45.547	203.126	45.547	203.126
Partes relacionadas	(30.481)	(134.924)	-	-
Reserva para futuro aumento de capital	3.570	25.500	3.570	25.500
Juros sobre capital próprio	(4.200)	(30.000)	(4.200)	(30.000)
Credores por venda de imóveis	-	-	(2.236)	(55.595)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	**(2.139)**	**(45.461)**	**(21.772)**	**112.924**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes	**(15.830)**	**2.995**	**(10.988)**	**(26.630)**
Caixa e equivalentes no início do exercício	60.404	57.409	70.546	97.176
Caixa e equivalentes no fim do exercício	44.574	60.404	59.558	70.546
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes	**(15.830)**	**2.995**	**(10.988)**	**(26.630)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações dos valores adicionados dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Receitas				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	29.190	66.415	162.992	167.012
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	(10.120)	(45.326)	(32.270)
	29.190	**56.295**	**117.666**	**134.742**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(1.773)	(23.185)	(55.599)	(49.599)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(25.507)	(13.312)	(43.271)	(22.714)
	(27.280)	**(36.497)**	**(98.870)**	**(72.313)**
Valor adicionado bruto	**1.910**	**19.798**	**18.796**	**62.429**
Retenções				
Depreciação e amortização	(222)	(158)	(228)	(163)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**1.688**	**19.640**	**18.568**	**62.266**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	6.376	60.922	206	3.657
Receitas financeiras	7.642	16.276	19.065	30.253
	14.018	**77.198**	**19.271**	**33.910**
Valor adicionado total a distribuir	**15.706**	**96.838**	**37.839**	**96.176**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	(1.150)	(693)	(1.160)	(693)
Benefícios	(407)	(233)	(408)	(233)
Encargos	(423)	(252)	(423)	(252)
	(1.980)	**(1.178)**	**(1.991)**	**(1.178)**
Impostos, taxas e contribuições				
Taxas	(298)	(223)	(2.678)	(818)
Federais e Municipais	(3.218)	(5.371)	(8.912)	1.287
	(3.516)	**(5.594)**	**(11.590)**	**469**
Remuneração de capitais de terceiros				
Aluguéis e condomínios	(314)	(267)	(471)	(370)
Despesas financeiras	(4.164)	(1.909)	(17.118)	(3.986)
	(4.478)	**(2.176)**	**(17.589)**	**(4.356)**
Remuneração do capital próprio				
Lucros retidos	(5.732)	(87.890)	(5.732)	(87.890)
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	(937)	(3.221)
	(5.732)	**(87.890)**	**(6.669)**	**(91.111)**
Valor adicionado distribuído	**(15.706)**	**(96.838)**	**(37.839)**	**(96.176)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, 432 - Moema, São Paulo - SP, 04508-030 e, em conjunto com as sociedades controladas e coligadas, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinadas à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, quotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas ou coligadas.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação, não tendo realizado operações em moeda estrangeira.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.1.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela administração em 22 de junho de 2020.

2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 3.2.

2.2. Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas controladas.

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

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações contábeis da Kallas Incorporações e Construções S.A. e suas controladas diretas e indiretas, conforme demonstrado nas Notas 10.1 e 10.2.

Transações eliminadas na consolidação
Saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência deperda por redução ao valor recuperável.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i). Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio de empréstimos e financiamentos). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificações de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

(ii). Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii). Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. O saldo utilizado de contas garantidas inclui-se em empréstimos no passivo circulante. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. No período findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 a Companhia não possuía aplicação com vencimento superior a 90 dias.

3.4. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2. É constituída Perda Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) por valor considerado suficiente pela administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

A provisão para distrato é constituída pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia ou o promitente comprador venha distratar a unidade em algum momento, por quaisquer motivos. A Companhia não registrou provisão para distrato no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo do contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das

unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma NBC TG 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme a Orientação OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foi registrada perda decorrente de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

3.10. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;

- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de

intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;

- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

  A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.
Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente, quando aplicável, e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do período.

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

São os ativos financeiros que correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do período, com base na taxa de juros efetiva.

(iii) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

(iv) Ativos financeiros "disponíveis para venda"

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como "disponíveis para venda" ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou
(c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

(v) Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados.

Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros

depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos. Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

(vi) Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(vii) Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

(viii) Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. A Companhia não efetuou transações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

3.17. Tributação

(i) Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Algumas das controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei 12.844 de 2013.

(ii) Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15.2). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.19. Reapresentação das demonstrações financeiras de 2016

A Compahia, após a emissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, em processo de análise e conciliação dos saldos das contas contábeis, refez os seus mapas de apropriações imobiliárias de acordo com os novos relatórios gerados pelo sistema de gestão dos empreendimentos. Nesse contexto, identificou ajustes relativos a exercícios anteriores, relacionados às contas de receitas, contas a receber, estoques, custos, impostos, partes relacionadas, adiantamento de terceiros, contingências e investimentos.

Atendendo aos requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erros, aprovado pela Resolução nº 1979/09 do Conselho Federal de Contabilidade, a Companhia preparou a reapresentação retrospectiva das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2016, que estão identificadas com a nomenclatura “Reapresentado” e estão a seguir demonstrados:

Balanço patrimonial ativo

	Controladora			Consolidado		
ATIVO	**2016**	**Ajustes**	**2016 (reapresentado)**	**2016**	**Ajustes**	**2016 (reapresentado)**
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	60.404	-	60.404	94.969	(24.423)	70.546
Clientes de incorporação	6.277	-	6.277	76.081	(44.379)	31.702
Cliente de obra	1.247	-	1.247	1.247	-	1.247
Adiantamento a terceiros	4.807	(546)	4.261	17.016	(4.596)	12.420
Imóveis a comercializar	82.240	-	82.240	349.437	(117.994)	231.443
Impostos a recuperar	16.019	-	16.019	19.306	(818)	18.488
Despesas antecipadas	157	-	157	157	-	157
	171.151	**(546)**	**170.605**	**558.213**	**(192.210)**	**366.003**
Não circulante						
Clientes de incorporação	22.043	-	22.043	99.520	(28.573)	70.947
Imóveis a comercializar	256	-	256	159.247	(8.200)	151.047
Depósitos judiciais	815	-	815	2.437	(185)	2.252
Partes relacionadas	328.911	-	328.911	-	179.200	179.200
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-
Outros ativos	30.562	-	30.562	180.722	(180.722)	-
	382.587	**-**	**382.587**	**441.926**	**(38.480)**	**403.446**
Investimentos	184.518	(6.776)	177.742	37.338	17.399	54.737
Imobilizado	2.118	(1.219)	899	2.139	(1.222)	917
Intangível	3.538	-	3.538	3.540	-	3.540
	190.174	**(7.995)**	**182.179**	**43.017**	**16.177**	**59.194**
TOTAL	**743.912**	**(8.541)**	**735.371**	**1.043.156**	**(214.513)**	**828.643**

Balanço patrimonial passivo

	Controladora			Consolidado		
PASSIVO	**2016**	**Ajustes**	**2016 (reapresentado)**	**2016**	**Ajustes**	**2016 (reapresentado)**
Circulante						
Fornecedores	5.589	-	5.589	17.483	(7.847)	9.636
Obrigações trabalhistas	72	-	72	72	-	72
Obrigações tributárias	5.884	-	5.884	12.409	(2.510)	9.899
Impostos diferidos	-	-	-	2.565	(957)	1.608
Adiantamento de clientes	625	-	625	9.977	(7.092)	2.885
Distratos a pagar	2.742	-	2.742	8.264	(2.025)	6.239
Empréstimos e financiamentos.	-	-	-	24.137	(58)	24.079
Credores por venda de imóveis.	5.654	-	5.654	21.038	(15)	21.023
Partes relacionadas	93.972	-	93.972	-	27.418	27.418
Passivo a descoberto	-	6.340	6.340	-	4.242	4.242
	114.538	**6.340**	**120.878**	**95.945**	**11.156**	**107.101**
Não circulante						
Impostos diferidos	7.252	-	7.252	12.998	(858)	12.140
Adiantamento de clientes		-	-	92.645	(22.672)	69.973
Credores por venda de imóveis		-	-	35.747	-	35.747
Empréstimos e financiamentos	10.921	-	10.921	76.186	(29.774)	46.412
Provisão para riscos	481	486	967	5.184	1.809	6.993
Outros débitos	72.199	-	72.199	100.537	(79.767	20.770
	90.853	**486**	**91.339**	**323.297**	**(131.262)**	**192.035**
Patrimônio líquido						
Capital social	197.826	-	197.826	197.826	-	197.826
Reserva de lucros	340.695	(15.367)	325.328	340.695	(15.367)	325.328
	538.521	**(15.367)**	**523.154**	**538.521**	**(15.367)**	**523.154**
Participação não controladores			-	85.393	(79.040)	6.353
TOTAL	**743.912**	**(8.541)**	**735.371**	**1.043.156**	**(214.513)**	**828.643**

Demonstração do resultado do exercício

	2016	Ajustes	2016 (reapresentado)	2016	Ajustes	2016 (reapresentado)
Receita líquida de vendas	51.685	-	51.685	214.748	(86.027)	128.721
Custos dos imóveis e serviços prestados	(23.186)	-	(23.186)	(104.659)	55.060	(49.599)
Lucro bruto	**28.499**	**-**	**28.499**	**110.089**	**(30.967)**	**79.122**
Despesas/receitas operacionais						
Gerais e administrativas	(5.395)	(1.234)	(6.629)	(11.353)	(208)	(11.561)
Despesas comerciais	(5.229)	-	(5.229)	(8.896)	2.637	(6.259)
Despesas de depreciação	(158)	-	(158)	(166)	3	(163)
Despesas tributárias	(223)	-	(223)	(963)	145	(818)
Outras receitas/despesas	1.107	(4.005)	(2.898)	670	(4.112)	(3.442)
Resultado equivalência patrimonial	62.846	(1.924)	60.922	293	3.364	3.657
	52.948	**(7.163)**	**45.785**	**(20.415)**	**1.829**	**(18.586)**
Lucro antes do resultado financeiro e impostos	**81.447**	**(7.163)**	**74.284**	**89.674**	**(29.138)**	**60.536**
Resultado financeiro líquido	14.367	-	14.367	27.408	(1.141)	26.267
Lucro antes dos impostos	**95.814**	**(7.163)**	**88.651**	**117.082**	**(30.279)**	**86.803**
Imposto de renda e contribuição social	(761)	-	(761)	2.397	1.911	4.308
Lucro líquido do exercício	**95.053**	**(7.163)**	**87.890**	**119.479**	**(28.368)**	**91.111**
Lucro líquido atribuível aos:						
Acionistas controladores	95.053	(7.163)	87.890	95.053	(7.163)	87.890
Acionistas não controladores				24.426	(21.205)	3.221

4. Novas normas, pronunciamentos técnicos e interpretações ainda não em vigor

As normas, pronunciamentos técnicos e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras, são abaixo apresentadas. A administração avalia os impactos de sua adoção, conforme mencionado abaixo:

(i) IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes (NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente)

A norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida. Em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, substituiu a NBC TG 17 – "Contratos de Construção", a NBC TG 30 – "Receitas" e correspondentes interpretações. As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perdas de valor.

Para o setor de incorporação imobiliária a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada (*"over time"*) ou adoção do método de entrega das chaves (*"at a point time"*). A Companhia já vem adotando estes preceitos de reconhecimento de receita de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que a adoção da referida norma não gerará efeitos nas demonstrações financeiras individuais e

consolidadas da Companhia.

(ii) IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (CPC 48 – Instrumentos Financeiros)

A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em duas categorias (mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado) dependendo da característica de cada instrumento podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente, o novo modelo de *impairment* para ativos financeiro sendo um híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. Essa norma entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Administração avaliou o novo pronunciamento e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia, haja visto que os instrumentos financeiros que mantém não são complexos e não apresentam risco de impacto em sua reavaliação, assim como não apresentam risco de *impairment* ou de redução de valor de forma significativa em função de expectativa de perdas futuras.

(iii) IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (CPC 06 R2)

A nova norma substitui o IAS 17 – "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Essa norma entre em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2019.

A Administração avaliou o novo pronunciamento e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2017**	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Caixa geral	42	33	74	56
Bancos contas movimento	695	2.770	5.375	7.954
Aplicações financeiras	43.837	57.601	54.109	62.536
	44.574	**60.404**	**59.558**	**70.546**

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber por incorporação de imóveis e empreitada de obra

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2017**	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Clientes - Obras concluídas (a)	186	28.320	66.286	84.104
Clientes - Obras em construção (a)	-	-	19.295	18.545
Serviços a Receber (b)	14.753	1.247	15.802	1.247
	14.939	**29.567**	**101.383**	**103.896**
Circulante	14.939	7.524	50.014	32.949
Não circulante	-	22.043	51.369	70.947

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano de vencimento	**2017**	**2016**
2018	34.212	31.702
2019	44.706	61.753
2020	6.480	8.951
2021 em diante	183	243
	85.581	**102.649**

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

(b) Em 25 de julho de 2017, Kallas Incorporações e Construções S.A, firmou termo particular de transação e confissão de dívida da contratante Atua Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde firmaram o acordo para receber MR$ 20.000 (vinte milhões de reais) referente a serviços prestados, bonificações, economia de obra, entre outros, em diversos empreendimentos. O acordo será pago em 20 parcelas iguais de MR$ 1.000 (um milhão) corrigidas pela variação de CDI do respectivo mês do vencimento de cada parcela. Do total acordado apenas R$ 4.944 (Quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais) ainda não foram faturados, portanto, registrados como receitas a faturar nas demonstrações financeiras, conforme discriminado abaixo:

Projeto	**Caução Kallas**	**Caução empreiteiro**	**NF Faturadas**	**Saldo a faturar**	**Total do Acordo**
Botânica	130	16	-	-	146
Unik	133	23	413	1.414	1.983
Ello	168	126	233	797	1.324
IN Lote 08 – Trianon	114	-	337	1.153	1.604
IN Lote 07 - Bela Vista	109	-	461	1.580	2.150
IN Lote 01 – Ibirapuera	155	61	6.503	-	6.719
IN Lote 04 – Vilaboim	124	24	5.926	-	6.074
Total	**933**	**250**	**13.873**	**4.944**	**20.000**

7. Outros ativos e passivos

7.1. Outros ativos

Descrição	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Adiantamento a fornecedores	3.125	4.261	5.418	12.420
Depósitos judiciais	27	815	1.295	2.252
Outras contas a receber	65.056	30.562	67.920	-
Total	**68.208**	**35.638**	**74.633**	**14.672**
Circulante	3.125	4.261	5.418	12.420
Não circulante	65.083	31.377	69.215	2.252

7.2. Outros passivos

Descrição	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Consórcios	-	72.199	-	20.770
Outros débitos	6.078	-	32.056	-
Total	**6.078**	**72.199**	**32.056**	**20.770**

8. Imóveis a comercializar

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária.

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

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Estoque financeiro		-	8.527	7.885
Imóveis concluídos	415	82.496	154.875	102.944
Imóveis em construção	-	-	30.873	56.534
Terrenos para futuros lançamentos	-	-	219.349	215.127
	415	**82.496**	**413.624**	**382.490**
Circulante	159	82.240	413.368	231.443
Não circulante	256	256	256	151.047

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos.

Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	179.365	184.854	-	-
	179.365	**184.854**	**-**	**-**
Controladas em conjunto				
MEP	106.448	132.581	107.690	167.724
Demais empresas do grupo	7.408	9.218	7.408	9.218
Mútuo a receber	7.730	2.258	7.730	2.258
	121.586	**144.057**	**122.828**	**179.200**
Total do ativo	**300.951**	**328.911**	**122.828**	**179.200**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	19.053	63.819	-	-
	19.053	**63.819**	**-**	**-**
Controladas em conjunto				
MEP	70	12.113	4.738	9.378
Demais empresas do grupo	44.368	18.040	44.815	18.040
	44.438	**30.153**	**49.553**	**27.418**
Total do passivo	**63.491**	**93.972**	**49.553**	**27.418**

10. Investimentos

	%		Controladora		Consolidado	
Controladas	2017	2016	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	43	212	-	-
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	19	1.126	-	-
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(1.938)	2.147	-	-
Sparta Empreend. Imob Ltda	91,38%	91,38%	53	67	-	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	83	246	-	-
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	3.070	5.541	-	-
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(982)	67	-	-
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	12.076	15.980	-	-
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(12)	1	-	-

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
Em milhares de reais (R$)

	%		Controladora		Consolidado	
Controladas	**2017**	**2016**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	4.176	4.728	-	-
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(48)	1.852	-	-
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	5.371	14.469	-	-
Life Park Empreendimento Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.022	12.259	-	-
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(73)	(30)	-	-
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.177	(672)	-	-
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(31)	(30)	-	-
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(14)	(12)	-	-
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(801)	(28)	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.711	5.566	-	-
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(771)	(770)	-	-
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(7)	(6)	-	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	10.437	9.798	-	-
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	3.040	6.740	-	-
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	404	110	-	-
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	10.477	12.764	-	-
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.263	5.038	-	-
Arcansas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(38)	(37)	-	-
Cornalina Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(4)	(3)	-	-
Be.Live Empr Imob	95,00%	95,00%	3.887	2.625	-	-
Massachussets Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	(286)	(280)	-	-
Minesota Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(121)	(113)	-	-
Pirita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(3)	(1)	-	-
Quartzo Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(3)	(2)	-	-
Bismarck Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(10)	(7)	-	-
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.529	5.800	-	-
Denver Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(58)	-	-	-
High Park Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.076	4.714	-	-
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	3.934	3.022	-	-
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.164	2.095	-	-
Montgomery Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.908	(12)	-	-
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(11)	(1)	-	-
Novo México Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(4)	(3)	-	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	5.050	6.035	-	-
Springfield Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(37)	(2)	-	-
Tenessi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(13)	(10)	-	-
Topeka Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(3)	(2)	-	-
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(80)	(2)	-	-
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(255)	(4)	-	-
Fort Collins Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(11)	(9)	-	-
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(115)	(20)	-	-
Lawton Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(1)	-	-	-
Long Beach Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(1)	-	-	-
New Orleans Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	-	-	-
Oklahoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(25)	(23)	-	-
Portland Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(34)	-	-	-
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(2)	-	-	-
Nova Iorque Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(1)	-	-	-
Pearl City Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(8)	-	-	-
Stamford Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(23)	(19)	-	-
Tacoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(1)	-	-	-
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	994	682	-	-
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	99,70%	99,70%	4.559	2.155	-	-
Kallas Vendas	99,00%	99,00%	(641)	779	-	-
Ariba EEmpreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	(16)	-	-	-
Caviuna Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	-	-
Taiuva Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	-	-
Uba Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	-	-
Uvaia Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	(2)	-	-	-
Kazzas Incorporações S.A	80,00%	80,00%	4.701	2.853	-	-
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	(14)	(4)	-	-
Total de controladas			**93.724**	**127.369**	**-**	**-**

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
Em milhares de reais (R$)

	%		Controladora		Consolidado	
Controladas	**2017**	**2016**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**

	%		Controladora		Consolidado	
Coligadas e controladas em conjunto	**2017**	**2016**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob	20,00%	20,00%	807	1.254	807	1.254
Bras Leme Empreend. Imob	33,33%	33,33%	4.871	6.111	4.871	6.111
Sacla Empreend. Imob	33,33%	33,33%	73	58	73	58
PKA Osasco Empreend. Imob	20,00%	20,00%	2.041	196	2.041	196
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob	10,00%	10,00%	5.411	5.835	5.411	5.835
Igarassu Empreend. Imob	50,00%	50,00%	713	748	713	748
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	2.668	2.696	2.668	2.696
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	(300)	(176)	(300)	(176)
Virgínia Empreend. Imob.	15,00%	15,00%	4.167	34	4.167	34
CCDI 03 Emp. Imobiliário SPE	30,00%	30,00%	577	955	577	955
Hesa 85 - Invest Imob	10,00%	10,00%	1.006	-	1.006	-
HESA 146 Invest Imob	10,00%	10,00%	4.874	4.868	4.874	4.868
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobi.	50,00%	50,00%	7	18	7	18
Palmeiras – Invest. Imob.	10,00%	10,00%	2.601	4.470	2.601	4.470
Quadra 43 Emp. Imob. SPE	30,00%	30,00%	5.716	5.750	5.716	5.750
Quadra 43-B Emp. Imob. SPE	30,00%	30,00%	6.363	6.397	6.363	6.397
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imob.	15,00%	15,00%	164	384	164	384
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	7.404	5.324	7.404	5.324
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	4.238	-	4.238	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	3.699	3.173	3.699	3.173
SPE Rio Empreend. Imob	30,00%	30,00%	-	-	5.744	2.987
Outros			972	(4.062)	972	(4.066)
Total			**58.072**	**44.033**	**63.816**	**47.016**
Investimentos SCP						
Investimento SCP Tacoma (Maubertec)			-	-	4.354	3.479
Total em investimentos SCP			**-**	**-**	**4.354**	**3.479**
Total de Investimentos			158.596	177.742	68.470	54.737
Total do passivo a descoberto			6.800	6.340	300	4.242
Total de Investimentos			**151.796**	**171.402**	**68.170**	**50.495**

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
Em milhares de reais (R$)

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	1.097	1.220	1.054	1.006	43	214	(170)	201
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	733	1.948	713	763	20	1.185	(889)	1.059
Kallas Moema Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	1.387	4.424	3.345	2.255	(1.958)	2.169	(4.127)	1.421
Sparta Empreend. Imob Ltda	91,38%	91,38%	1.792	1.708	1.734	1.635	58	73	(15)	(2)
Kallas Brooklin Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	345	454	261	206	84	248	(120)	133
Kallas Campinas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	5.541	8.352	2.309	2.519	3.232	5.833	(1.010)	1.820
Kallas Cuiabá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	855	1.308	1.888	1.238	(1.033)	70	(1.104)	(355)
Union Mooca Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	14.087	19.044	1.375	2.223	12.712	16.821	7.199	577
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.156	6.003	1.168	6.002	(12)	1	(13)	-
Perfil Santana Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	5.170	5.733	951	957	4.219	4.776	1.531	4.746
Vista Bela Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	334	7.228	384	5.279	(50)	1.949	(152)	3.179
Kallas Liberdade Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	6.849	16.067	1.423	1.451	5.426	14.616	3.113	2.385
Life Park Empreendimento Imob Ltda	95,00%	95,00%	39.399	25.125	27.797	12.221	11.602	12.904	(1.302)	12.045
Kallas Tebas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	332	408	409	439	(77)	(31)	(45)	(54)
Premmio Vila Nova Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	164	11.494	(2.128)	12.201	2.292	(707)	(895)	1.660
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.570	11.013	11.602	11.045	(32)	(32)	(1)	(1)
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.470	7.235	7.485	7.248	(15)	(13)	(2)	(4)
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	26.648	27.332	27.491	27.362	(843)	(30)	(813)	-
Kallas Ouro Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.262	6.715	461	856	1.801	5.859	4.169	4.708
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	8.114	7.960	8.926	8.771	(812)	(811)	(1)	(1)
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.238	7.238	7.245	7.244	(7)	(6)	(1)	-
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	20.111	27.809	9.125	17.496	10.986	10.313	2.329	3.207
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.866	8.458	1.666	1.363	3.200	7.095	2.140	4.998
Kallas Malaquita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	863	958	438	842	425	116	309	111
Kallas Onix Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	13.541	16.504	2.512	3.068	11.029	13.436	(328)	1.341
Marine Home & Sea Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	14.902	14.076	12.520	8.773	2.382	5.303	(2.921)	2.566
Arcansas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2.279	2.250	2.319	2.289	(40)	(39)	(1)	-
Cornalina Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.679	7.496	7.683	7.499	(4)	(3)	(1)	-
Be.Live Empr Imob	95,00%	95,00%	19.029	9.684	14.937	6.920	4.092	2.764	1.328	2.763
Massachussets Empreend. Imob Ltda	99,00%	99,00%	15.016	14.099	15.305	14.381	(289)	(282)	(6)	-
Minesota Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.214	7.045	7.341	7.164	(127)	(119)	(8)	(2)
Pirita Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	30.665	15.550	30.668	15.552	(3)	(2)	(1)	-
Quartzo Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	3	2	(3)	(2)	(1)	-
Bismarck Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	7.226	7.004	7.236	7.011	(10)	(7)	(3)	(3)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	15.030	17.826	12.368	11.720	2.662	6.106	(3.444)	917
Denver Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	157	2.367	219	2.367	(62)	-	(61)	-
High Park Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	25.068	19.796	20.778	14.834	4.290	4.962	662	2.728

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)	2017	2016 (reapres.)
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	15.455	13.115	11.314	9.934	4.141	3.181	960	3.220
Times Klabin Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.890	14.043	9.612	11.838	2.278	2.205	73	2.220
Montgomery Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	27.730	19.168	25.721	19.180	2.009	(12)	2.021	(12)
Nova Jersei Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	303	-	314	1	(11)	(1)	(10)	-
Novo México Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	393	16.393	397	16.396	(4)	(3)	-	-
Sacramento Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	38.256	44.434	32.940	38.081	5.316	6.353	(1.037)	(250)
Springfield Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	12.358	12.160	12.397	12.162	(39)	(2)	(37)	-
Tenessi Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	3.374	3.331	3.388	3.341	(14)	(10)	(3)	-
Topeka Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	10.361	10.223	10.364	10.225	(3)	(2)	(1)	-
Las Vegas Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	11.701	319	11.785	321	(84)	(2)	(82)	(2)
San Franfisco Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	723	269	727	(269)	(4)	(265)	-
Fort Collins Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	2	2	13	11	(11)	(9)	(2)	(4)
Fort Worth Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	16.923	601	17.044	622	(121)	(21)	(100)	(21)
Lawton Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	1	3	1	(2)	-	(2)	-
Long Beach Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1	1	3	1	(2)	-	(2)	-
New Orleans Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	9.911	1	9.913	1	(2)	-	(3)	-
Oklahoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	116	-	143	25	(27)	(25)	(2)	(25)
Portland Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	15.605	-	15.640	-	(35)	-	(36)	-
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	473	1	475	1	(2)	-	(2)	-
Nova Iorque Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	-	-	1	-	(1)	-	(2)	-
Pearl City Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	77	-	85	-	(8)	-	(9)	-
Stamford Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	5	9	30	29	(25)	(20)	(4)	(21)
Tacoma Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	4.420	3.481	4.422	3.481	(2)	-	(1)	(1)
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	1.938	1.414	891	696	1.047	718	(128)	787
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda	99,70%	99,70%	24.572	40.214	19.999	38.052	4.573	2.162	2.412	1.414
Kallas Vendas	99,00%	99,00%	1.290	1.171	1.938	384	(648)	787	(1.435)	255
Ariba EEmpreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	16	-	(16)	-	(16)	-
Caviuna Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	1	-	(1)	-	(1)	-
Taiuva Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	1	-	(1)	-	(1)	-
Uba Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	-	-	1	-	(1)	-	(1)	-
Uvaia Empreend. Imob Ltda	95,00%	0,00%	20	-	22	-	(2)	-	(2)	-
Kazzas Incorporações S.A	80,00%	80,00%	20.103	15.525	14.226	11.959	5.877	3.566	2.310	2.639
Kallas Arkhes Empreend. Imob Ltda	95,00%	95,00%	12	16	27	20	(15)	(4)	(11)	(5)
Total de Controladas			**553.479**	**545.277**	**454.406**	**411.691**	**99.073**	**133.586**	**9.926**	**62.337**

	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Coligadas e controladas em conjunto	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	5.441	7.217	1.404	946	4.037	6.271	(2.234)	(102)
Bras Leme Empreend. Imob Ltda	33,33%	33,33%	19.725	25.043	5.110	6.707	14.615	18.336	(2.220)	(1.816)
Sacla Empreend. Imob Ltda	33,33%	33,33%	8.516	8.288	8.296	8.114	220	174	46	77
PKA Osasco Empreend. Imob Ltda	20,00%	20,00%	23.163	13.795	12.957	12.814	10.206	981	(1.080)	(1.042)
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob Ltda	10,00%	10,00%	93.596	98.632	39.489	40.280	54.107	58.352	(4.246)	20.607
Igarassu Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	5.327	5.192	3.900	3.696	1.427	1.496	(69)	(160)
Bétula Empreend. S/A	30,00%	30,00%	13.374	13.374	4.480	4.389	8.894	8.985	(74)	(54)
Brassica Empreend. S/A	30,00%	30,00%	11.683	10.965	12.683	11.551	(1.000)	(586)	(367)	(653)
Virgínia Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	27.776	-	612	-	27.164	-	(2.285)	-
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	142.029	59.254	122.406	56.072	19.623	3.182	6.145	1.290
Hesa 85 - Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	10.760	-	554	-	10.206	-	(9)	-
HESA 146 Invest Imob Ltda	10,00%	10,00%	52.125	51.909	3.231	3.233	48.894	48.676	(15)	(235)
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	663	658	650	621	13	37	(24)	14
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda	10,00%	10,00%	30.754	95.929	4.740	51.225	26.014	44.704	(10.289)	6.246
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	19.304	21.442	251	118	19.053	21.324	(20)	(214)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30,00%	30,00%	21.367	19.474	156	309	21.211	19.165	(121)	(109)
Shopping Pátio Pinda Empreend. Imobiliários Ltda	15,00%	15,00%	86.275	89.607	85.184	87.044	1.091	2.563	(1.381)	(2.436)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	23.930	20.617	8.573	8.930	15.357	11.687	(67)	(58)
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	33.265	-	24.738	-	8.527	-	(33)	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	14.934	11.797	2.233	86	12.701	11.711	(1.741)	(34)
SPE Rio Empreend. Imob Ltda	30,00%	30,00%		36.524	-	26.566		9.958		6.629
Outros										
Total de Coligadas e controladas em conjunto			**644.007**	**589.717**	**341.647**	**322.701**	**302.360**	**267.016**	**(20.084)**	**27.950**

A movimentação do investimento, pode ser assim demonstrada:

Sociedade	2016 (reapres.)	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Distribuição de Lucros	Equivalência patrimonial	2017
Controladas	127.369	8.395	(48.210)	6.170	93.724
Não Controladas	44.033	19.983	(6.150)	206	58.072
	171.402	**28.378**	**(54.360)**	**6.376**	**151.796**

11. Imobilizado

Compostos pelos bens tangíveis, destinados a manutenção da companhia, são registrados pelo custo de aquisição e estão resumidamente discriminados abaixo:

		Controladora		Consolidado	
Descrição	Taxa média	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	256	231	258	231
Veículos	20%	730	589	746	606
Computadores e periféricos	17,50%	600	518	699	526
Subtotal		**1.586**	**1.338**	**1.703**	**1.363**
Depreciação acumulada					
(-) Móveis e utensílios		(103)	(79)	(104)	(79)
(-) Veículos		(221)	(100)	(227)	(103)
(-) Computadores e periféricos		(336)	(260)	(434)	(264)
Subtotal		**(660)**	**(439)**	**(765)**	**(446)**
Imobilizado líquido		**926**	**899**	**938**	**917**

O ativo imobilizado controlado e consolidado respectivamente modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme segue:

Descrição	2016 (reapresentado)	Adições	Baixas	2017
Imobilizado				
Móveis e utensílios	231	25	-	256
Veículos	589	141	-	730
Computadores e periféricos	518	82	-	600
Subtotal	**1.338**	**248**	**-**	**1.586**
(-) Depreciação acumulada				
(-) Móveis e utensílios	(79)	-	(24)	(103)
(-) Veículos	(100)	-	(121)	(221)
(-) Computadores e periféricos	(260)	-	(76)	(336)
Subtotal	**(439)**	**-**	**(221)**	**(660)**
Imobilizado líquido	**899**	**248**	**(221)**	**926**

Descrição	2016 (reapresentado)	Adições	Baixas	2017
Imobilizado				
Móveis e utensílios	231	27	-	258
Veículos	606	140	-	746
Computadores e periféricos	526	173	-	699
Subtotal	**1.363**	**340**	**-**	**1.703**
(-) Depreciação acumulada				
(-) Móveis e utensílios	(79)	-	(25)	(104)
(-) Veículos	(103)	-	(124)	(227)
(-) Computadores e periféricos	(264)	-	(170)	(434)
Subtotal	**(446)**	**-**	**(319)**	**(765)**
Imobilizado líquido	**917**	**340**	**(319)**	**938**

12. Empréstimos e financiamentos – consolidado

Empréstimos e financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 10,50% a.a, acrescidos de atualização pela Taxa Referencial (TR).

Todos os empréstimos e financiamentos são contratados exclusivamente para a construção do respectivo empreendimento, conforme relacionados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	**2017**	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	-	10.921	49.583	70.491
Circulante	**-**	**-**	**20.894**	**24.079**
Não circulante	**-**	**10.921**	**28.689**	**46.412**

Vencimento	2017	2016 (reapresentado)
2018	-	17.252
2019	10.664	19.845
2020	12.267	9.315
2021	5.758	-
	28.689	**46.412**

12.1. Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

13. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2017**	**2016 (reapres.)**	**2017**	**2016 (reapres.)**
Salários e benefícios a pagar	52	58	52	58
Encargos sociais	24	14	24	14
Provisões trabalhistas	145	-	145	-
Total	**221**	**72**	**221**	**72**

14. Créditos e obrigações tributárias

14.1. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2017**	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
IRPJ	9.237	7.046	10.661	8.181
INSS	5.506	4.567	5.520	4.552
CSLL	3.121	2.804	3.337	3.129
IRRF	1.079	1.584	1.504	1.981
Outros	183	18	196	645
Total	**19.126**	**16.019**	**21.218**	**18.488**

14.2. Impostos a recolher

	Controladora		Consolidado	
Descrição - diretos	**2017**	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Imposto de renda	553	553	839	1.477
Contribuição social	208	208	410	548
RET a recolher	-	-	132	56
Total	**761**	**761**	**1.381**	**2.081**
Descrição - indiretos				
IRRF	12	4.522	25	4.522
ISS retidos	43	39	62	585
Retenção - PCC	40	20	75	33
INSS retido s/ terceiros	17	2	55	4
Parcelamentos	190	215	2.925	1.876
Outros impostos e taxas	-	104	23	-
COFINS	13	193	237	550
PIS/PASEP	2	23	93	219
ISS s/ faturamento	6	5	17	29
Total	**323**	**5.123**	**3.512**	**7.818**
Total circulante	**1.084**	**5.884**	**4.893**	**9.899**

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

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 das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

15.1. IRPJ e CSLL correntes

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2017	2016 (reapresentado)
Controladora		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	5.732	88.651
Resultado de participações societárias	(6.376)	(60.922)
Outras adições/exclusões permanentes	-	(25.419)
Base de cálculo	**-**	**2.310**
Provisão para IRPJ | CSLL - 24%	-	(554)
Provisão para IRPJ adicional - 10%	-	(207)
Débito fiscal apurado (i)	**-**	**(761)**
Consolidado		
Receitas:		
Receita de Incorporação líquidas de distratos – RET	32.514	41.977
Receita de Incorporação líquidas de distratos - Lucro Presumido	53.665	32.235
Outras receitas	2.296	1.862
Receita financeira sobre recebimento (juros e multas)	2.514	2.381
Lucro presumido:		
Base de cálculo do IR/CS 100% (receita financeira)	2.514	2.381
Base de cálculo do IR/CS 8% (Receita Imobiliária)	4.293	2.579
Base de cálculo do IR/CS 32% (receita locação)	735	596
Total do imposto de renda 15%	(1.131)	(833)
Total do imposto de renda 10% adicional	(730)	(532)
Total da contribuição social 9%	(679)	(500)
Débito fiscal apurado (ii)	**(2.540)**	**(1.865)**
RET:		
Total do imposto de renda (1,26%)	(410)	(529)
Total da contribuição social (0,66%)	(215)	(277)
Débito fiscal apurado (iii)	**(625)**	**(806)**
TOTAL (i + ii + iii + iv)	**(3.165)**	**(3.432)**
Outros efeitos (iv)	**400**	**7.740**
Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(2.765)**	**4.308**

15.2. IRPJ e CSLL diferidos

O cálculo de impostos diferidos segue as mesmas premissas da apuração fiscal, tendo como base de cálculo o saldo de promitentes menos os adiantamentos de clientes, e podem ser assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Passivo				
PIS/COFINS	843	843	4.031	4.351
IRPJ	5.014	5.014	6.770	6.957
CSLL	1.395	1.395	2.350	2.440
Total	**7.252**	**7.252**	**13.151**	**13.748**
Circulante	-	-	2.037	1.608
Não circulante	7.252	7.252	11.114	12.140

16. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas 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 brutas 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 vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Empreendimentos em construção	**2017**
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
(a) Receita de Vendas Contratadas:	48.255
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas:	
Receita de Vendas Apropriadas	25.851
Distratos - receitas estornadas	(3.998)
	21.853
Receita de vendas a apropriar (a - b)	**26.402**
(ii) Receita Indenização por distratos:	309
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9):	
(iv) Provisão para Distratos (Passivo):	
Ajuste em Receitas Apropriadas	-
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	-
Receita Indenização por distratos	(309)
	(309)

(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas:	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	30.652
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(16.393)
Encargos financeiros apropriados	(269)
	(16.393)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	**14.259**
Driver Custo Incorrido/Custo Orçado (sem encargos financeiros)	53,4810%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	50.523
Custo Incorrido Líquido	
(b) Custos de construção Incorridos	(19.888)
Apropriados Unidades Vendidas	(118)
	(20.006)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	**30.635**

17. Adiantamentos de clientes e credores por venda de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2017	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Credores por imóveis	-	5.654	54.534	56.770
Permuta física	-	-	49.468	46.645
Permuta financeira	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	-	625	57.708	26.213
	-	**6.279**	**161.710**	**129.628**
Circulante		6.279	30.013	23.908
Não circulante			131.697	105.720

18. Provisões para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- **Provável** – os eventos futuros que provavelmente ocorrerão;
- **Possível** – os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos;
- **Remoto** – os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Cíveis	814	453	9.960	5.092
Trabalhistas	1.036	514	1.036	514
Tributários	-	-	1.387	1.387
Total	**1.850**	**967**	**12.383**	**6.993**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as movimentações nas provisões para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos Cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	**934**	**-**	**-**	**934**
Adições	-	514	-	514
Baixas/transferências	481	-	-	481
Saldo em 31 de dezembro de 2016	**453**	**514**	**-**	**967**
Adições	361	522		883
Baixas/transferências		-		-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**814**	**1.036**	**-**	**1.850**

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	**2.914**	**-**	**-**	**2.914**
Adições	2.659	514	1.387	4.560
Baixas/transferências	481	-	-	481
Saldo em 31 de dezembro de 2016	**5.092**	**514**	**1.387**	**6.993**
Adições	4.868	522	-	5.390
Baixas/transferências				-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**9.960**	**1.036**	**1.387**	**12.383**

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 197.826, representado por 37.385 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O valor contábil de cada ação, pode ser assim demonstrado:

	2017	2016 (reapresentado)
Capital social	197.826	197.826
Quantidade de ações	37.385	37.385
Valor contábil por ação	**5,29**	**5,29**

19.2. Reservas de lucro

Refere-se a retenção de saldo remanescente de lucros, afim de atender o orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais ao capital, e/ou expandir atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, e podem ser assim resumidas:

	Reservas de lucro	
	2017	**2016 (reapresentado)**
Saldo anterior	325.328	253.155
Distribuição de lucros	(4.593)	(3.013)
JCP	(4.200)	(30.000)
Ajuste de exercicios anteriores	-	(8.204)
Reserva para aumento de capital	3.570	25.500
Lucro do exercício	5.732	87.890
Total reservas de lucro	**325.837**	**325.328**

20. Receita operacional líquida e custo dos imóveis vendidos

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	2017	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	26.677	86.179	103.262
Com prestação de serviços (a)	22.934	29.383	22.934	29.383
Com locações e outras receitas	6.255	235	8.552	2.097
(-) Impostos incidentes	(3.217)	(4.610)	(6.146)	(6.021)
Receita operacional líquida	**25.972**	**51.685**	**111.519**	**128.721**
Custo dos imóveis vendidos (a)	-	(20.622)	(54.146)	(47.037)
Custo prestação de serviço	(1.773)	(2.564)	(1.773)	(2.562)
Lucro bruto	**24.199**	**28.499**	**55.600**	**79.122**

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2017	**2016 (reapresentado)**	**2017**	**2016 (reapresentado)**
Salários e encargos	(1.573)	(945)	(1.583)	(945)
Benefícios a empregados	(407)	(233)	(408)	(233)
Serviços prestados	(6.029)	(3.583)	(7.026)	(4.027)
Informática	(185)	(137)	(293)	(157)
Manutenção de imóveis concluídos	(226)	(250)	(1.054)	(758)
Alugueis e condomínios	(314)	(267)	(471)	(370)
Outras despesas gerais e adm.	(1.359)	(1.214)	(8.353)	(5.071)
Total	**(10.093)**	**(6.629)**	**(19.188)**	**(11.561)**

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Comissões e corretagens	(302)	(277)	(760)	(310)
Estande de vendas	(5.586)	(638)	(5.619)	(1.119)
Propaganda e publicidade	(7.104)	(4.314)	(8.314)	(4.830)
Outras despesas com marketing	(5.509)	-	(5.753)	-
Total	**(18.501)**	**(5.229)**	**(20.446)**	**(6.259)**

23. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Provisões para contingências	(369)	(33)	(4.981)	(2.692)
Ganho e perda com participações	1.169	(14.805)	1.169	(13.809)
Outras receitas e (despesas)	(7)	11.940	(1.967)	13.059
Total	**793**	**(2.898)**	**(5.779)**	**(3.442)**

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016 (reapresentado)	2017	2016 (reapresentado)
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária	(2.235)	(1.809)	(11.884)	(2.444)
Despesas bancárias	(44)	(93)	(192)	(404)
Descontos concedidos	(223)	(7)	(2.107)	(1.138)
Outras despesas financeiras	(1.662)	-	(3.278)	-
Total	**(4.164)**	**(1.909)**	**(17.461)**	**(3.986)**
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	6.198	8.623	7.442	11.641
Juros e atualização monetária de clientes	1.404	6.212	11.494	18.464
Descontos obtidos	40	1.441	472	148
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
Total	**7.642**	**16.276**	**19.408**	**30.253**
Resultado financeiro, líquido	**3.478**	**14.367**	**1.947**	**26.267**

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

25.1. Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i). Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii). Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii). Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Nota 12);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

a) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Contas a receber

Os saldos de contas a receber por incorporação de imóveis e empreitada de obra estão apresentados pelos respectivos valores realizáveis (Nota 6).

(iii) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos são apresentados na Nota 12.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

25.2. Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

26. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

26.1. Responsabilidade civil

Cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local do objeto do seguro (Valor aproximado da cobertura - R$ 20 milhões):

Empreendimentos	Valor
High Park	2.000
Times Klabin	2.000
Tom Parque São Domingos	2.000
Rio 335	2.000
Reserva da Serra Mod.II	2.000
Reserva da Serra Mod.III	2.000
Be.Live Tatuapé	2.000
Gran Panamby	2.000
Res. Art Home Design	2.000
Via Araucária	2.000
Total	**20.000**

26.2. Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)

Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel (Valor aproximado da cobertura - R$ 152.466 milhões):

Empreendimentos	Valor
Blend Vila Mariana	52.315
Life Park Guarulhos	87.942
Marine	12.209
Total	**152.466**

26.3. Seguro término de obras

Garante a entrega da obra aos promitentes compradores (Valor aproximado da cobertura - R$ 38.269 milhões).

Empreendimentos	Valor
Reserva da Serra Mod.I	6.271
Reserva da Serra Mod.II	3.075
Reserva da Serra Mod.III	3.300
Be.Live Tatuapé	2.176
Gran Panamby	16.710
Res. Art Home Design	6.737
Total	**38.269**

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

27. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação imobiliária".

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como unidades independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

28. Eventos subsequentes

Efeito do Coronavírus nas demonstrações financeiras

A administração tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a companhia está exposta, a administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar a Companhia, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2017. Importante ressaltar que até a presente data de 22 de junho de 2020, não tivemos impactos significativos em nossos resultados ao qual a companhia vem acompanhando mensalmente.

* * * * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1

1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2

1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores 3

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores 4

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 5

2.3 - Outras Informações Relevantes 7

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 8

3.2 - Medições Não Contábeis 9

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 14

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 15

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 19

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 20

3.7 - Nível de Endividamento 21

3.8 - Obrigações 22

3.9 - Outras Informações Relevantes 23

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 24

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 63

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 65

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 71

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 72

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 73

4.7 - Outras Contingências Relevantes 75

Índice

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 76

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 77

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 81

5.3 - Descrição Dos Controles Internos 84

5.4 - Programa de Integridade 87

5.5 - Alterações significativas 94

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 95

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 96

6.3 - Breve Histórico 97

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 98

6.6 - Outras Informações Relevantes 99

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 100

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 115

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 116

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 118

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 141

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 142

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 161

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 162

7.8 - Políticas Socioambientais 163

7.9 - Outras Informações Relevantes 164

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 165

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 166

Índice

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 167

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 168

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 169

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 170

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 171

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 177

9.2 - Outras Informações Relevantes 181

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 182

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 222

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 226

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 229

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 230

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 232

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 233

10.8 - Plano de Negócios 234

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 236

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 238

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 239

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 240

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 251

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 256

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 260

Índice

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 261

12.7/8 - Composição Dos Comitês 266

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 268

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 269

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 357

12.12 - Outras informações relevantes 358

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 361

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 366

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 370

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 373

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 374

13.6 - Opções em Aberto 375

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 376

13.8 - Precificação Das Ações/opções 377

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 378

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 382

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 383

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 384

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 385

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 386

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 387

13.16 - Outras Informações Relevantes 388

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 390

Índice

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 392

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 393

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 394

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 395

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 396

15.3 - Distribuição de Capital 398

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 399

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 400

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 401

15.7 - Principais Operações Societárias 402

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 407

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 408

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 410

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 425

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 427

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 428

17.2 - Aumentos do Capital Social 429

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 430

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 431

17.5 - Outras Informações Relevantes 432

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 433

Índice

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 434

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 435

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 436

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 437

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 438

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 439

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 440

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 441

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 442

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 443

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 444

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 445

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 446

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 447

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 448

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 449

20.2 - Outras Informações Relevantes 450

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 451

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 454

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 456

21.4 - Outras Informações Relevantes 457

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Thiago Esper Kallas**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Raphael Esper Kallas**
Cargo do responsável	Diretor Presidente/Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente

Thiago Esper Kallas, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.497.497-5, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.519.458-01, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, na qualidade de Diretor Co-Presidente da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara que:

a. reviu o Formulário de Referência da Companhia.

b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos seus artigos 14 a 19.

c. o conjunto de informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Thiago Esper Kallas
Diretor Co-Presidente

1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

Não aplicável, tendo em vista que este Formulário de Referência não está sendo atualizado por força do artigo 24, §§ 3º e 4º, da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480").

1.3 – Declaração do Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Raphael Esper Kallas, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.479-1, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 394.649.718-78, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, na qualidade de Diretor Co-Presidente e Diretor de Relações com Investidores da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara que:

a. reviu o Formulário de Referência da Companhia.

b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos seus artigos 14 a 19.

c. o conjunto de informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Raphael Esper Kallas
Diretor Co-Presidente e Diretor de Relações com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1245-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Crowe Macro Auditores Independentes S/S.
CPF/CNPJ	22.985.155/0001-67
Data Início	05/07/2019
Descrição do serviço contratado	Os serviços contratados compreendem: a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, todas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e as normas internacionais para relatórios financeiros (“International Financial Reporting Standards ou “IFRS”), emitidas pelo “Internacional Accounting Standards Board” (“IASB”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); para o exercício encerrado em 31 dezembro de 2019, a Crowe prestou serviços de auditoria, para algumas SPEs coligadas referentes aos empreendimentos que a Companhia possui em parceria; e emissão de carta de conforto em conexão com a oferta pública de ações da Companhia
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Total da remuneração paga: R$ 216.688,88, sendo: 1. Serviços de auditoria: R$209.912,54. 2. Serviços adicionais não relacionados à auditoria: R$6.776,34.
Justificativa da substituição	A mudança de auditores independentes fez-se necessária estritamente em face de circunstâncias comerciais.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	O auditor não apresentou qualquer discordância quanto à substituição.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Fabio Debiaze Pino	01/01/2017	298.850.918-23	Avenida Paulista, 2313, 9º Andar, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-300, Telefone (5511) 56323733, e-mail: diego.monteiro@crowe.com.br

Possui auditor?	SIM
Código CVM	385-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CPF/CNPJ	49.928.567/0001-11
Data Início	17/04/2020
Descrição do serviço contratado	Os serviços contratados compreendem a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e para o semestre findo em 30 de junho de 2020, todas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as com normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM; revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas contidas nos Formulários de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre encerrado em 31 de março de 2020, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM; e emissão de Carta Conforto, relacionados com uma oferta pública de ações da Companhia.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Total da remuneração paga: R$ 2.425.000,00, sendo: 1. Serviços de auditoria das demonstrações financeiras: R$793.000,00 2. Serviços relacionados à emissão de Carta Conforto: R$1.632.000,00
Justificativa da substituição	A substituição dos auditores independentes foi realizada em atendimento ao artigo 31 da ICVM 308, que estabelece que o Auditor Independente não pode prestar serviços de auditoria para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	O auditor não apresentou qualquer discordância quanto à substituição.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Randal Ribeiro Silvestre	01/01/2019	225.514.708-46	Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240, 12º Andar, Vila São Francisco, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04711-130, Telefone (11) 51861000, e-mail: vipereira@deloitte.com

2.3 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	589.492.000,00	399.996.000,00	218.288.000,00	529.308.000,00
Ativo Total	989.684.000,00	1.029.623.000,00	1.080.233.000,00	866.254.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	135.963.000,00	170.264.000,00	118.376.000,00	111.519.000,00
Resultado Bruto	42.112.000,00	55.636.000,00	48.263.000,00	55.600.000,00
Resultado Líquido	14.992.000,00	26.432.000,00	16.785.000,00	6.669.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	83.260	37.385	37.385	37.385
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	7.080,000000	10.699,000000	5.939,000000	14.158,000000
Resultado Básico por Ação	0,180000	0,710000	0,450000	0,180000
Resultado Diluído por Ação	0,18	0,71	0,45	0,18

3.2 - Medições Não Contábeis

a. **Valor das medições não contábeis**

EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA (*earning before interest, taxes, depreciation and amortization)*, sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) é uma medida não contábil calculada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2021, conforme alterada ("Instrução CVM 527") e consiste no lucro líquido ajustado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. O EBITDA representa a capacidade da Companhia de geração de resultados operacionais, bem como indica a sua capacidade de gerar caixa a partir de seus ativos operacionais. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contáveis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, ou como medidas de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medidas de liquidez. O EBITDA e a margem EBITDA não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de		**Exercício social encerrado em**		
Valores em R$ milhões	**2020**	**2019**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
EBITDA	15,9	13,9	32,5	6,6	7,7
Margem EBITDA (%)	11,7%	19,8%	19,1%	5,6%	6,9%

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Grau de Alavancagem

A Dívida Bruta da Companhia é uma medida não contábil calculada pela Companhia conforme prática do mercado a ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida da Companhia é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações contábeis da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos, descontada de caixa e equivalentes de caixa.

O Grau de Alavancagem, uma medida também não contábil, é apurado pela fórmula: endividamento líquido / (endividamento líquido + patrimônio líquido).

A Dívida Bruta, Dívida Líquida e o Grau de Alavancagem não são indicadores do desempenho financeiro da Companhia reconhecidas pelo IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente. A Dívida Bruta, Dívida Líquida e o Grau de Alavancagem não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

A Companhia apresenta as seguintes medidas não contábeis referentes a Dívida Bruta, Dívida Líquida e o Grau de Alavancagem:

3.2 - Medições Não Contábeis

	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
Valores em R$ milhões	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dívida Bruta	115,3	103,4	46,9	49,6
Dívida Líquida	95,6	83,1	19,8	(10,0)
Grau de alavancagem	13,95%	17,2%	9,5%	(1,9%)

Indicadores Financeiros – Índice de Liquidez Corrente, Índice de Endividamento – Nível de Alavancagem e Índice de Endividamento

O Índice de Liquidez Corrente é uma medida não contábil calculada com base no Ativo Circulante sobre o Passivo Circulante.

O Índice de Endividamento – nível de alavancagem é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.

O Índice de Endividamento é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o EBITDA anualizado (o EBITDA anualizado considera o EBITDA apurado para os últimos 12 meses).

Os Índices Financeiros apresentados acima não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas do IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular seus índices de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Indicadores Financeiros	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Índice de Liquidez Corrente	4,12	6,22	2,15	4,37
Índice de Endividamento - nível de alavancagem	0,16	0,21	0,09	-0,02
Índice de Endividamento	2,77	2,56	1,74	-1,33

b. Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA e Margem EBITDA

Conciliação entre o lucro líquido e o EBITDA e a Margem EBITDA:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de		Exercício social encerrado em		
Valores em R$ milhões	2020	2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Lucro líquido do exercício	15,0	11,9	26,4	16,8	6,7
(+) Imposto de renda e contribuição social	3,2	1,6	3,3	3,1	2,8

3.2 - Medições Não Contábeis

(+) Resultado financeiro líquido	(2,5)	0,3	2,5	(13,5)	(1,9)
(+) Depreciação e amortização	0,2	0,1	0,3	0,3	0,2
EBITDA	15,9	13,9	32,5	6,6	7,7
Receita líquida	136,0	70,2	170,3	118,4	111,5
Margem EBITDA (%)	11,7%	19,8%	19,1%	5,6%	6,9%

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Grau de Alavancagem

Conciliação da Dívida Bruta, Dívida Líquida e Grau de Alavancagem:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	**Exercício social encerrado em**		
Valores em R$ milhões	**2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Empréstimos e financiamentos	115,3	103,4	46,9	49,6
Circulante	12,7	2,0	1,4	20,9
Não circulante	102,6	101,4	45,6	28,7
Dívida Bruta	115,3	103,4	46,9	49,6
(-) Caixa e equivalente de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	19,7	20,3	27,1	59,6
Dívida Líquida	95,6	83,1	19,8	(10,0)
Patrimônio líquido	589,5	400,0	208,1	523,7
Grau de alavancagem	13,95%	17,20%	9%	(2%)

Indicadores Financeiros – Índice de Liquidez Corrente, Índice de Endividamento – Nível de Alavancagem e Índice de Endividamento

Conciliação dos indicadores financeiros:

Indicadores financeiros (*R$ milhões*)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Ativo Circulante	631,6	600,6	400,7	528,4
Passivo Circulante	153,4	96,6	186,6	121,0
Índice de Liquidez Corrente	**4,12**	6,22	2,15	4,37

Indicadores financeiros (*R$ milhões*)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Dívida Líquida	95,6	83,1	20	(10)
Patrimônio Líquido	589,5	400,0	208	524
Índice de Endividamento - nível de alavancagem	**0,16**	**0,21**	**0,09**	**(0,02)**

3.2 - Medições Não Contábeis

Indicadores financeiros (*R$ milhões*)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Dívida Líquida	95,6	83,1	20	(10)
EBITDA anualizado[1]	34,5	32,5	6,6	7,7
Índice de Endividamento	**2,77**	**2,56**	**1,74**	**(1,33)**

[1] O EBITDA anualizado compreende os últimos 12 meses.

c. Explicar o motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia

EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA e a Margem EBITDA são os indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado da Companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários do imposto de renda e contribuição social e outros impactos contábeis como a depreciação e amortização, as quais não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia.

Em razão de não serem consideradas para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o imposto sobre a renda e a contribuição social, a depreciação e amortização, a Companhia entende que o EBITDA é o indicador mais apropriado para fins de análise, uma vez que funciona como uma medida geral de desempenho por se aproximar da geração de caixa de sua atividade econômica. Consequentemente, o EBITDA funciona como uma ferramenta significativa para comparar, periodicamente, o desempenho operacional, bem como para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. O EBITDA permite uma melhor compreensão não só sobre o desempenho financeiro, como também sobre a capacidade de cumprir com as obrigações passivas e de obter recursos para as despesas de capital e para o capital de giro. O EBITDA e a Margem EBITDA, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa os lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. A Margem EBITDA é calculada por meio da divisão do EBITDA pela receita líquida. Dessa forma, requerendo que tais indicadores sejam utilizados em conjunto com outras medições contábeis para a melhor avaliação do desempenho financeiro da Companhia.

A Companhia acredita que a utilização do EBITDA como medida de desempenho financeiro pode ser mais apropriada para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento.

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Grau de Alavancagem

A Companhia entende que a dívida bruta, dívida líquida e o grau de alavancagem são medições apropriadas para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Companhia.

Indicadores Financeiros – Índice de Liquidez Corrente, Índice de Endividamento – Nível de Alavancagem e Índice de Endividamento

A Companhia entende que os índices financeiros – Índice de Liquidez Corrente, Índice de Endividamento – Nível de Alavancagem e Índice de Endividamento – são medições apropriadas para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da

3.2 - Medições Não Contábeis

Companhia.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foram autorizadas pela Diretoria e emitidas em 1º de agosto de 2020. Até a presente data, não houve impactos significativos nas operações da Companhia.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2019	2018	2017
a. Regras sobre a retenção de lucros	Segundo a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e o artigo 22 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), o lucro líquido será apurado mediante dedução, do resultado do exercício, dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, se houver e da provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. O lucro líquido terá, então, a seguinte destinação: (i) 5% será aplicado na constituição de reserva legal ("Reserva Legal"), até que o seu valor atinja 20% do capital social; (ii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos acionistas correspondente a 25% do lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e conforme previsto no Estatuto Social; e (iii) o saldo remanescente terá a destinação que a assembleia geral ordinária ("Assembleia Geral Ordinária") determinar, podendo ser retido para a formação das reservas previstas nos termos dos artigos 195 a 197 da Lei das Sociedades por Ações.	Segundo a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e o artigo 22 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), o lucro líquido será apurado mediante dedução, do resultado do exercício, dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, se houver e da provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. O lucro líquido terá, então, a seguinte destinação: (i) 5% será aplicado na constituição de reserva legal ("Reserva Legal"), até que o seu valor atinja 20% do capital social; (ii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos acionistas correspondente a 25% do lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e conforme previsto no Estatuto Social; e (iii) o saldo remanescente terá a destinação que a assembleia geral ordinária ("Assembleia Geral Ordinária") determinar, podendo ser retido para a formação das reservas previstas nos termos dos artigos 195 a 197 da Lei das Sociedades por Ações.	Segundo a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e o artigo 22 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), o lucro líquido será apurado mediante dedução, do resultado do exercício, dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, se houver e da provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. O lucro líquido terá, então, a seguinte destinação: (i) 5% será aplicado na constituição de reserva legal ("Reserva Legal"), até que o seu valor atinja 20% do capital social; (ii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos acionistas correspondente a 25% do lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e conforme previsto no Estatuto Social; e (iii) o saldo remanescente terá a destinação que a assembleia geral ordinária ("Assembleia Geral Ordinária") determinar, podendo ser retido para a formação das reservas previstas nos termos dos artigos 195 a 197 da Lei das Sociedades por Ações.
a.1. Valores das retenções de lucros	Os acionistas da Companhia deliberaram em Assembleia Geral Ordinária e	Os acionistas da Companhia deliberaram em Assembleia Geral Ordinária e	Os acionistas da Companhia deliberaram em Assembleia Geral Ordinária e

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	Extraordinária pela retenção, do resultado do exercício de 2019 (R$7.869.818,61) (i) do montante de R$393.490,93 para a constituição de Resrva Legal; e (ii) R$7.476.327,68 para a reserva de retenção de lucros.	Extraordinária pela retenção, do resultado do exercício de 2018 (R$6.066.512,97), (i) do montante de R$303.325,65 para a constituição de Reserva Legal e (ii) R$5.763.187,32 para a reserva de retenção de lucros.	Extrapordinária pela retenção, do resultado do exercício de 2017 (R$5.731.401,27) (i) do montante de R$286.570,06 para a constituição de Reserva Legal; e (ii) R$5.444.831,21 para para a reserva de retenção de lucros.
a.2. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 100%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 100%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi 100%.
Regras sobre a distribuição de dividendos	Do saldo do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a dedução da Reserva Legal e de contingências, se houver, pelo menos 25% será distribuído a título de dividendo obrigatório e/ou juros sobre capital próprio, salvo destinação diversa determinada pela Assembleia Geral Ordinária, nos casos permitidos Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto Social da Companhia também autoriza o levantamento de demonstrações financeiras semestrais, trimestrais ou mensais podendo ser declarados dividendos intermediários ou intercalares com base nesses balanços, observados os limites legais.	Do saldo do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a dedução da Reserva Legal e de contingências, se houver, pelo menos 25% será distribuído a título de dividendo obrigatório e/ou juros sobre capital próprio, salvo destinação diversa determinada pela Assembleia Geral Ordinária, nos casos permitidos Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto Social da Companhia também autoriza o levantamento de demonstrações financeiras semestrais, trimestrais ou mensais podendo ser declarados dividendos intermediários ou intercalares com base nesses balanços, observados os limites legais.	Do saldo do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a dedução da Reserva Legal e de contingências, se houver, pelo menos 25% será distribuído a título de dividendo obrigatório e/ou juros sobre capital próprio, salvo destinação diversa determinada pela Assembleia Geral Ordinária, nos casos permitidos Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto Social da Companhia também autoriza o levantamento de demonstrações financeiras semestrais, trimestrais ou mensais podendo ser declarados dividendos intermediários ou intercalares com base nesses balanços, observados os limites legais.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

Periodicidade das distribuições de dividendos	Os dividendos são distribuídos conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária, realizada nos quatro primeiros meses do ano. O Estatuto Social da Companhia permite também a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sob capital próprio, podendo os mesmos ser imputados ao dividendo obrigatório. A declaração de dividendos intercalares e de juros sob capital próprio depende de aprovação por deliberação da Assembleia Geral.	Os dividendos são distribuídos conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária, realizada nos quatro primeiros meses do ano. O Estatuto Social da Companhia permite também a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sob capital próprio, podendo os mesmos ser imputados ao dividendo obrigatório. A declaração de dividendos intercalares e de juros sob capital próprio depende de aprovação por deliberação da Assembleia Geral.	Os dividendos são distribuídos conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária, realizada nos quatro primeiros meses do ano. O Estatuto Social da Companhia permite também a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sob capital próprio, podendo os mesmos ser imputados ao dividendo obrigatório. A declaração de dividendos intercalares e de juros sob capital próprio depende de aprovação por deliberação da Assembleia Geral.
Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A Companhia não teve quaisquer restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais às distribuições de dividendos havidas no exercício de 2019	A Companhia não teve quaisquer restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais às distribuições de dividendos havidas no exercício de 2018.	A Companhia não teve quaisquer restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais às distribuições de dividendos havidas no exercício de 2017.
Política de destinação de resultados	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada. A destinação de resultado de cada exercício social deverá ser feita nos termos da Lei das Sociedades por Ações e conforme o	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada. A destinação de resultado de cada exercício social deverá ser feita nos termos da Lei das Sociedades por Ações e conforme o	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada. A destinação de resultado de cada exercício social deverá ser feita nos termos da Lei das Sociedades por Ações e conforme o

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

disposto no Estatuto Social da Companhia.	disposto no Estatuto Social da Companhia.	disposto no Estatuto Social da Companhia.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	0,00	7.870.000,00	6.067.000,00	5.731.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	1,980000	2,790000	1,080000
Dividendo distribuído total	0,00	0,00	0,00	0,00
Lucro líquido retido	0,00	7.870.000,00	6.067.000,00	5.731.000,00
Data da aprovação da retenção	30/06/2020	04/08/2020	15/03/2019	30/05/2018

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
	0,00		0,00		0,00		0,00	

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 houve (i) declaração e pagamento de dividendos no valor de R$4,6 milhões e (ii) pagamento de juros sobre capital próprio no valor de R$4,2 milhões, à conta de reserva de retenção de lucros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 houve a declaração de dividendos no valor de R$321,6 milhões à conta de reserva de retenção de lucros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 não houve distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2020	400.192.000,00	Índice de Endividamento	0,68000000	
31/12/2019	629.627.000,00	Índice de Endividamento	1,57000000	

3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		12.704.000,00	102.577.000,00	0,00	0,00	115.281.000,00
Total			12.704.000,00	102.577.000,00	0,00	0,00	115.281.000,00
Observação							

Exercício social (31/12/2019)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		2.024.000,00	101.396.000,00	0,00	0,00	103.420.000,00
Total			2.024.000,00	101.396.000,00	0,00	0,00	103.420.000,00
Observação							

3.9 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 3.1 a 3.8 deste Formulário de Referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a riscos.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas ações de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia e respectivas notas explicativas. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou até mesmo a totalidade de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e que acredita que podem lhe afetar de maneira adversa. Apesar disso, outros riscos não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia de maneira adversa.

Para os fins desta seção "4.1. Fatores de Risco", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, imagem, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas controladas, direta ou indiretamente, coligadas e controlada em comum, bem como no preço, liquidez e volume de negociação das ações de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção "4.1. Fatores de Risco" devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção "4.1. Fatores de Risco", determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

a) Relacionados à Companhia:

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Companhia é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (iv) problemas imprevistos de engenharia,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) embargos de obras; (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiv) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Companhia ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Companhia determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à Companhia (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado *pro rata die*, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Adicionalmente, devido às incertezas do cenário atual devido à pandemia do COVID-19, o impacto da pandemia pode precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

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

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia e suas subsidiárias dependem de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Companhia para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia do COVID-19, e/ou podem exigir que a Companhia ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Companhia pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Companhia a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Companhia e, consequentemente, no preço das ações de sua emissão.

O endividamento da Companhia pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Companhia podem vir a afetar adversamente a Companhia. Em 30 de junho de 2020, a dívida bruta da Companhia era de R$115,3 milhões. A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Companhia e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Companhia de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Companhia pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Companhia em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

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

Principalmente por meio de sua controlada Kazzas Incorporações e Construções S.A. ("Kazzas"), a Companhia atua na construção de unidades residenciais no âmbito do Sistema Financeiro de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Habitação ("SFH") (a) enquadrados no programa habitacional Minha Casa Minha Vida ("Programa MCMV"); ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a receita líquida proveniente da venda de unidades autônomas da Kazzas foi de, aproximadamente, R$68,7 milhões, representando 50,5% do total de receita líquida da Companhia no período. Portanto, metade da receita da Companhia está vinculada ao SFH, e falhas na implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa em referido sistema poderão afetar adversamente a Companhia.

Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos ou uma redução no preço de terrenos em estoque poderão elevar os custos de vendas ou reduzir os ativos, diminuir o lucro e, consequentemente, afetar negativamente a Companhia.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Companhia e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, o custo com aquisição de novos terrenos representou R$41,1 milhões. À medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país e, particularmente, na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Companhia. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Companhia.

Ademais, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos, na medida em que a Companhia poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e afetar adversamente a Companhia.

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Companhia possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Companhia.

A Companhia mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, consequentemente, impactar de forma adversa a Companhia.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em nosso favor para composição do* landbank *da Companhia poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou permuta, em caráter irrevogável e irretratável, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras públicas que formalizam a aquisição dos imóveis pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do proprietário e do

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

imóvel (incluindo, mas não se limitando, à sua regularidade registral, cadastral e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Companhia não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Companhia pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem, ainda, expor a Companhia, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores incorridos anteriormente à aquisição do imóvel pela Companhia, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Companhia em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade por nós; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Companhia, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Companhia e, consequentemente, o valor de nossas ações. Adicionalmente é possível que a Companhia não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Companhia.

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Companhia.

No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretratáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. No caso do Programa MCMV, a lavratura e o registro das escrituras públicas de venda e compra ou permuta de terrenos é possível apenas após a aprovação do projeto de financiamento à produção junto a determinada instituição financeira ligada ao programa. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos particulares na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido pode resultar em impacto adverso para a Companhia.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Companhia.

Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos, afetando adversamente a Companhia.

A Companhia realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, consequentemente, a rentabilidade do empreendimento, afetando adversamente a Companhia.

Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes e gerar um impacto adverso na Companhia.

A receita de venda das unidades residenciais da Companhia é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – PoC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Companhia estão sujeitos a cancelamento no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Companhia voltados à média/alta renda que concentram esse risco no caso de distratos devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em custos associados à manutenção e ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), gerando um impacto negativo para a Companhia.

Uma parte do ativo da Companhia, é composta por seus terrenos em estoque (*land bank*), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Companhia pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.

A Companhia possui uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*land bank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Kallas. A concentração do *land bank* potencializa o risco de perdas, caso a Companhia não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Companhia adversamente.

Uma parte dos ativos da Companhia encontra-se onerada por hipotecas para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e caso tais garantias venham a ser executadas a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Parte dos imóveis de propriedade da Companhia ou de suas controladas, composta de unidades autônomas ainda não comercializadas dos empreendimentos, encontra-se onerada em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Companhia ou suas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais imóveis poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Companhia

No Programa MCMV é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Companhia. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar adversamente a Companhia na hipótese de inadimplência de seus clientes.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso na Companhia.

Uma parcela das vendas dos empreendimentos é financiada pela Companhia a seus clientes, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são ajustados pelo índice INCC ao longo da construções e IGPM após a construção, para os segmentos Arkhes e Kazzas. Com isso, a Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de descasamento entre os custos dos recursos por ela captados contra os por ela praticados.

Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros pode aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes e/ou parceiros ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Companhia. Na medida em que seja garantidora fidejussória de determinados instrumentos financeiros de seus clientes, a Companhia pode ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento tomado por estes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos às instituições financeiras ligadas ao Programa MCMV, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor.

Caso haja inadimplemento por parte dos clientes após a entrega da unidade residencial adquirida a prazo, a Companhia pode promover ação de cobrança para reaver os valores devidos e solicitar a reintegração na posse do imóvel do comprador inadimplente. Tais processos judiciais levam tempo até a obtenção de sentença definitiva e, portanto, a Companhia não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso para a Companhia.

Os imóveis de propriedade da Companhia, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetá-la adversamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

A Companhia pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, podendo ser impactada adversamente.

A capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de insumo e mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis, (vii) dificuldade para localizar terrenos atraentes, (viii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais e (ix) cenário econômico favorável, atualmente, impactado pela pandemia do COVID-19, dentre outros. Dificuldades em qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Companhia, na medida em que não será capaz de implementar sua estratégia de negócios.

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

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

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

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v)

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão de consumo, afetando adversamente as vendas dos empreendimentos da Companhia; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia.

A Companhia não tem controle total sobre esses fatores e poderá ser afetada adversamente.

A Companhia depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.

A Companhia depende, em grande parte, da experiência e *know-how* de membros da sua alta administração. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Companhia não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de implementar suas estratégias e, consequentemente, seus negócios.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Companhia, o que pode afetá-la adversamente.

A Companhia adota a política de utilizar mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Companhia atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Companhia pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Companhia e o retorno dos empreendimentos.

Os contratos financeiros da Companhia e de determinadas controladas contam com cláusulas restritivas O não cumprimento dessas cláusulas pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia, o que pode ter um efeito negativo para a Companhia.

A Companhia e determinadas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

Caso a Companhia ou controladas não cumpram com as cláusulas previstas em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida possuem cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Companhia e suas controladas.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Companhia e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 10.1(f)(iv) do Formulário de Referência.

Futuras captações por meio de emissões de valores mobiliários poderão resultar em diluição da participação do investidor no capital da Companhia, podendo ter efeito adverso na cotação nos valores mobiliários de sua emissão.

A Companhia pode precisar captar recursos adicionais no futuro e, na hipótese de não estarem disponíveis à Companhia fontes de recursos, públicos ou privados (ou não estarem disponíveis em condições vantajosas), caso assim decidam seus administradores ou seus acionistas, a Companhia poderá realizar aumentos do capital social da Companhia para obtenção de capital adicional, inclusive por meio da emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações. Tais emissões podem ter efeito adverso na cotação nos valores mobiliários da Companhia e resultar na diluição da participação dos investidores em seu capital social, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo causar um efeito negativo para a Companhia.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Companhia.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Companhia, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Companhia pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Companhia poderá ficar sujeita a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia é parte em uma ação de improbidade administrativa envolvendo o pagamento de propina a funcionários públicos (auditores fiscais) para a liberação do "Habite-se" referente a determinados empreendimentos imobiliários, quando da apuração do valor residual devido a título de imposto sobre serviço (ISS). Caso venha a ser condenada, a Companhia pode estar sujeita a multas, perda de benefícios e/ou ficar impossibilitada de contratar com o poder público, inclusive no âmbito do Programa MCMV. Estes fatores podem afetar adversamente a Companhia e sua imagem.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Companhia podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive no âmbito do Programa MCMV. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia

A Companhia pode vir a ser ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, além de ser parte da ação de improbidade administrativa descrita acima, a Companhia figura como ré em ações civis públicas envolvendo questões ambientais fundadas em alegações de que os terrenos em que a Companhia pretende realizar determinados empreendimentos imobiliários possuem área preservação permanente ou de vegetação permanente, bem como que as atividades a serem desenvolvidas pela Companhia poderia causar potenciais danos ambientais. Sentenças desfavoráveis à Companhia, poderão sujeitá-la à exposição negativa de imagem, bem como impedi-la de realizar seus empreendimentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Da mesma forma, um ou mais administradores da Companhia, incluindo seus acionistas controladores, podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca dos riscos relacionados a processos judiciais e administrativos da Companhia, veja os itens 4.3 e seguintes deste Formulário de Referência.

Desentendimentos com as comunidades locais onde a Companhia opera podem causar um impacto negativo em seus negócios e reputação.

Disputas com as comunidades localizadas onde a Companhia desenvolve seus empreendimentos imobiliários podem surgir de tempos em tempos. Alguns dos empreendimentos imobiliários da Companhia podem vir a ser projetados e desenvolvidos com características diversas daquelas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

praticadas em uma determinada área, o que pode levar a desentendimentos com os proprietários de imóveis, associações de bairro, comunidades locais e/ou autoridades municipais. Em algumas situações, a Companhia pode ser obrigada a consultar esses grupos e negociar com eles como parte do processo de obtenção das autorizações e licenças necessárias para operar. Desentendimentos ou disputas judiciais com grupos locais, incluindo associações de bairro e comunidades locais, podem causar atrasos na obtenção de licenças, aumentos no orçamento planejado, bem como atrasos, embargos, interrupções ou modificações nas obras da Companhia. Essas questões, somadas a possíveis iniciativas e medidas judiciais para interromper as obras e projetos da Companhia, podem afetar negativamente a reputação da Companhia ou sua capacidade de conduzir as suas operações dentro do cronograma inicialmente previsto, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia

As apólices de seguros que a Companhia mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Companhia.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Companhia não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Companhia não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Companhia, e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados pessoais; bem como prevê a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável por garantir a observância das normas de proteção de dados no Brasil.

Atualmente, em virtude da promulgação da Medida Provisória nº 959/2020, a entrada em vigor da LGPD está prevista para o dia 03 de maio de 2021, enquanto a aplicabilidade de suas penalidades para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. No entanto, a Medida Provisória nº 959/2020 é uma norma de disposições transitórias que necessita de aprovação do Congresso Nacional para ser convertida em lei de forma definitiva, de modo que, caso esta perca sua validade, de 120 (cento e vinte) dias, contados de sua publicação, ou venha a ser rejeitada pelo Congresso Nacional, a LGPD entrará em vigor no mês de agosto deste ano, mas, a aplicabilidade de suas penalidades permanecerá com a vigência para agosto de 2021.

Cabe ressaltar que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, antes da entrada em vigor de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Lei nº 12.965/14 ("Marco Civil da Internet") por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Com a entrada em vigor das sanções da LGPD, caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, esta poderá estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela ANPD de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração e multa diária, observado limite global mencionado. Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos que venham a ser observados em decorrência do descumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Portanto, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, inclusive referentes à incidentes de segurança da informação, bem como a inadequação à legislação aplicável de proteção de dados pessoais, poderão acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base e até a suspensão das atividades da Companhia, o que poderá afetar negativamente a Companhia.

Devido à pandemia do COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Companhia e realização de estandes virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia aumentaram. Desta forma, falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Companhia podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Companhia ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Companhia. A vulnerabilidade a ataques cibernéticos pode aumentar em razão do aumento da prática de trabalho remoto por parte dos colaboradores, medida implementada pela Companhia em resposta à pandemia do COVID-19.

Tais ataques, interrupções, ou falhas podem resultar na violação, pela Companhia, da legislação em vigor aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo os princípios estabelecidos pela Constituição e as regras do Marco Civil da Internet. Além disso, nos termos da LGPD, prevista para entrar em vigor em maio de 2021 conforme a Medida Provisória 954/2020, falhas na segurança cibernética que possa acarretar risco ou dano relevante em razão dos acessos indevidos a dados pessoais devem ser comunicadas à ANPD. Nos termos da LGPD, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo. Na ausência de aprovação da Medida Provisória nº 954/2020 pelo Congresso Nacional, a data de entrada em vigor da LGPD será agosto de 2020.

A violação, pela Companhia, das disposições da LGPD pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis as sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil, referente ao seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento também por parte de suas subsidiárias. As disposições referentes às sanções administrativas da LGPD entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020, sem prejuízo de eventuais ações movidas por titulares de dados, pelo Ministério Público, ou por entidades de defesa do consumidor alegando violação das normas estipuladas na LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Companhia e sua reputação.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Companhia.

A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Companhia não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou licenciadas pela Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionado a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em outras palavras, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Companhia, devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Nesse sentido, a Companhia não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual. Caso a Companhia não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Companhia.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente no pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos pela Companhia, poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando adversamente o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados da Companhia.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, o que pode afetá-la adversamente.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Companhia, bem como a seus acionistas. Para mais informações acerca da política e das transações com partes relacionadas da Companhia, veja os itens 16.2 e 16.3, respectivamente, deste Formulário de Referência.

A Companhia e seus auditores independentes identificaram deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o semestre findo em 30 de junho de 2020 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e seus auditores independentes identificaram certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Companhia, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Especificamente, as falhas nos controles e procedimentos internos que representaram deficiências significativas foram: (i) ausência de formalização de processos e políticas que contribuem na prevenção e detecção de erros bem como no monitoramento e melhoria do ambiente de controles internos; (ii) aspectos relevantes de segurança da informação quando da implementação de novo sistema na Companhia; e (iii) ausência de políticas para o fechamento contábil mensal. Não há garantias de que a Companhia conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Companhia pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Companhia poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Companhia, poderá ter um efeito adverso significativo para a Companhia. Para mais informações a respeito do tema, vide item 5.3(d) deste Formulário de Referência.

A extensão, percepção e maneira pela qual a pandemia do COVID-19 declarada pela Organização Mundial da Saúde impactará os negócios da Companhia depende de desenvolvimentos futuros que são incertos e imprevisíveis e que podem ter um efeito adverso relevante para a Companhia, bem como em sua capacidade de continuar operando.

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

No final de 2019, o COVID-19 foi detectado pela primeira vez em Wuhan, na China. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 uma pandemia como resultado de sua dispersão global. A pandemia do COVID-19 resultou em incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbações significativas. Em resposta à pandemia do COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da COVID-19, incluindo restrições ao movimento de pessoas e medidas de distanciamento social, que podem continuar por um período de tempo significativo.

A pandemia do COVID-19 também resultou em volatilidade substancial nos maiores mercados financeiros e indicadores econômicos do mundo e no Brasil, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e *spreads* de crédito. Por exemplo, como resultado do aumento da volatilidade, o disjuntor do B3 foi acionado oito vezes em março de 2020 e o valor dos ativos na bolsa foi afetado negativamente. As preocupações do mercado podem resultar em liquidez reduzida e acesso a financiamento nos mercados locais e internacionais, afetando material e adversamente a Companhia.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, incluindo o Brasil, para estabilizar os mercados e apoiar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar o aumento da volatilidade ou evitar reduções severas na atividade econômica. Uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que resultou em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, tem potencial para diminuir a demanda pelos produtos da Companhia. Como resultado, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus pode afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Além disso, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para controlar a pandemia do COVID-19 resultaram em uma redução acentuada e, em certos casos, uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores com os quais a Companhia negocia, incluindo seus fornecedores.

Até a data deste Formulário de Referência, não há garantia de quanto tempo essas medidas permanecerão em vigor. Essas políticas e medidas impactaram o comportamento do consumidor e o comportamento da população em geral, bem como a demanda por serviços, produtos e crédito. Essas medidas também resultaram em uma diminuição e, em certos casos, em uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores. Após a diminuição do surto do COVID-19, a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Companhia ainda estará sujeita a impactos adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil que ocorreu ou possa vir a ocorrer.

Não é possível prever a extensão, a duração e os impactos das medidas adotadas para controlar a disseminação da pandemia do COVID-19, nem das medidas auxiliares anunciadas pelo governo brasileiro até o momento. Além disso, não há eventos comparáveis recentes que possam nos guiar quanto aos efeitos da disseminação do COVID-19 e/ou de uma pandemia global. Desta forma, o impacto final da pandemia do COVID-19 ou de um surto de doença semelhante é altamente incerto. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Companhia (quer do ponto de vista micro, quer do ponto de vista macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante para a Companhia e sua capacidade de continuar operando seus negócios. Para informações sobre o impacto da COVID-19 nas vendas da Companhia, vide item 10.1 deste Formulário de Referência.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima nos negócios e operações da Companhia e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Companhia.

A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não ocorram. Se ocorrer algum desses surtos, a Companhia não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo igual ou superior ao impacto causado pela pandemia do COVID-19. A Companhia teve impacto no processo de vendas, devido ao fechamento dos estandes, que levou à aprimorar e acelerar o processo de vendas on-line, assinatura digital de contratos, resultando positivamente nos processos internos e nas vendas liquidas.

b) Relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Companhia:

Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesses que sejam divergentes dos interesses dos demais acionistas, podendo ter impacto adverso na Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia possuem a maioria do capital votante e têm, direta e indiretamente, poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração e determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência dos acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, incluindo sob a forma de parcerias e participação em sociedades de propósito específico com a Companhia, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares contrárias à vontade dos demais acionistas da Companhia, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Companhia, podendo ser afetada adversamente.

c) Relacionados aos acionistas da Companhia:

A Companhia entende que não está sujeita a riscos relevantes cuja fonte seja seus acionistas.

d) Relacionados às sociedades controladas e coligadas da Companhia:

Os resultados da Companhia dependem dos resultados das sociedades de propósito específico

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

que participa, os quais podem não estar disponíveis, gerando impacto adverso na Companhia.

A Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs") e a sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de juros sobre o capital próprio, ou ainda de eventos de redução de capital social. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, o resultado de equivalência patrimonial gerado pelas controladas em conjunto da Companhia foi de R$4,6 milhões. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso as disposições legais acerca da distribuição de lucro sejam alteradas, tal fato poderá causar um efeito adverso relevante na Companhia. \

A participação da Companhia em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras e construtoras brasileiras. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, o resultado de equivalência patrimonial gerado pelas controladas em conjunto da Companhia foi de R$4,6 milhões. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE, a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros e também questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Companhia. Caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente. Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Companhia também participe pode ser indiretamente atribuída à Companhia. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Companhia pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Companhia e os seus acionistas.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia, incluindo as SPEs, empresas controladoras, diretas ou indiretas, ou empresas sob controle comum.

Caso as parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros, a Companhia pode ser afetada negativamente.

A Companhia mantém e pretende manter parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Companhia é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know how* em determinados empreendimentos. Não há como assegurar que a Companhia será capaz de manter o bom

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Companhia.

e) Relacionados aos fornecedores da Companhia:

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelos fornecedores da Companhia podem ter um efeito adverso para a Companhia e sua imagem e podem resultar na imposição de responsabilidade civil.

A Companhia adquire materiais de construção e equipamentos utilizados na construção de seus empreendimentos imobiliários, bem como contrata serviços de terceiros. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção e equipamentos para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Além disso, o fornecimento de determinados equipamentos, a exemplo dos elevadores, que estão concentrados em três fornecedores principais no Brasil e qualquer interrupção significativa em sua fabricação devido a qualquer desastre natural, greve, *lockout*, falhas sistêmicas, excesso de demanda ou outras causas imprevistas ou qualquer descumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos contratos de fornecimento podem atrasar ou prejudicar a capacidade da Companhia de entregar seus empreendimentos imobiliários tempestivamente. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias. Além disso, a Companhia pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Companhia e sua imagem.

Grande parte da mão-de-obra contratada pela Companhia é composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. A Companhia ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a Companhia e sua imagem. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes.

A Companhia pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Companhia, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Companhia da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, a Companhia poderá ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as atividades e a imagem da Companhia podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia, o que pode impactar negativamente a Companhia.

Os negócios da Companhia dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Companhia, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Companhia pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Companhia.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

f) Relacionados aos clientes da Companhia:

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos, inclusive em razão da pandemia do COVID-19, podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Companhia este percentual sempre será de 50% (cinquenta por cento), uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos.

De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de promessa de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Os compromissos de compra e venda firmados anteriormente à Lei do Distrato podem conter cláusulas que venham a ser consideradas abusivas, especificamente no tocante ao percentual de retenção dos valores pagos a título de multa por rescisão contratual por inadimplemento causado pelos adquirentes, o que poderá impactar nos resultados financeiros da Companhia ou suas controladas, caso a abusividade seja declarada por decisão judicial.

Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Parcela dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Kazzas, controlada da Companhia, pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

Uma parcela das aquisições de unidades pelos clientes da Kazzas, controlada da Companhia, são financiadas por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a receita líquida proveniente deste segmento foi de, aproximadamente, R$68,7 milhões, representando 50,5% do total de receita líquida da Companhia no período. A manutenção da receita da Companhia proveniente deste segmento depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa MCMV, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

g) Relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue:

A Companhia está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos, à aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis, os quais podem causar um efeito material adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua no desenvolvimento de loteamentos, na aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1 e no item 4.2 deste Formulário de Referência, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive em razão da pandemia de COVID-19;
- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia de COVID-19;
- a Companhia pode ser impedida, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse de um potencial adquirente ou o preço de venda por unidade imobiliária para vender todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário da Companhia podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- a Companhia corre o risco de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Companhia e das áreas onde estes estão localizados;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação, remediação e monitoramento que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante na Companhia.

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil pode prejudicar a estratégia de crescimento da Companhia, fazer com que a Companhia perca sua posição de mercado em certas circunstâncias, o que poderia afetá-la negativamente.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Companhia não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, consequentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e *know-how* para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com incorporadoras locais, passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão dispor de mais recursos financeiros ou acessá-los em melhores condições e, consequentemente, apresentar uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Caso a Companhia não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ser adversamente afetada.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O intervalo entre a data em que a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. As mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda, taxa de juros, disponibilidade de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

financiamento, condições de revenda no mercado imobiliário, custos de mão de obra, demanda por unidades residenciais, entre outros, podem afetar o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque e, no entanto, as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, dificilmente podem ser reduzidas. Desta forma, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia poderá impactar negativamente a Companhia.

A maior parte das receitas da Companhia decorrem das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos que lança, que são reajustadas em duas fases, durante e após a construção. Durante a fase de construção, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após essa fase, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas da Companhia, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso haja no futuro o desbalanceamento entre estes índices e, consequentemente, não seja possível que a Companhia reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Companhia poderá ser prejudicada.

Ademais, é importante salientar que, especificamente em relação ao custo de construção, embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Companhia, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Companhia é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados.

Os negócios da Companhia poderão ser adversamente afetados por flutuações nos preços de matérias primas.

O custo da Companhia com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas *commodities*, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados negativamente por diversos fatores que podem estar fora do controle da Companhia, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e políticas governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 51,1% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69,8%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o *spread* bancário

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Companhia e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Companhia e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

h) Relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue:

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Companhia e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor e ao meio ambiente, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia, bem como as SPEs, estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Alterações nas referidas leis e regulamentos, sobretudo na cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente a Companhia e as SPEs. Para que a Companhia e as SPEs possam desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças, outorgas e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia e as SPEs deixem de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia e as SPEs. Além disso, as SPEs devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Companhia pode responder subsidiariamente por obrigações das SPEs em que participa, o que pode acarretar impactos à sua imagem e resultados financeiros.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia e às SPEs, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia e as SPEs utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Companhia e as SPEs.

Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Companhia ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Companhia.

A Companhia costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação ("RET") para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Incorporação"), consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes ("Patrimônio de Afetação"), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Companhia necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Companhia cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Companhia por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Companhia.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público ("PIS/PASEP"); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

O montante total dos benefícios fiscais relativos à aplicação da alíquota de 4% (quatro por cento) estabelecida para o RET foi de R$1,5 millhões para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Caso as SPEs da Companhia deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, consequentemente, a Companhia, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Companhia. A Companhia não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Companhia, aumentando os impostos que a Companhia é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Companhia.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Companhia e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Companhia, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Companhia.

Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação do Imposto sobre Valor Agregado (IVA) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços).

Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Companhia. A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Companhia e suas operações.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes às atividades da Companhia poderão afetá-la adversamente.

O setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas e, portanto, uma acentuação dos tributos incidentes para o setor poderá ter impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo governo federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, a Companhia pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder repassar custos adicionais relacionados aos tributos majorados aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis ou afetar as margens e rentabilidade da Companhia.

A não obtenção, atrasos ou cancelamento das licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Companhia.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes, como, por exemplo, órgãos ambientais. A expansão das operações da Companhia pode exigir que ela obtenha novas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, a Companhia pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar, tempestivamente, as suas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emiti-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Caso a Companhia não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Companhia pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, outorgas, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente a Companhia e sua imagem.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Media Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) emitidas pelo *International Accounting standards Board* (IASB).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do *Percentage of Completion* (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Com a vigência da norma contábil CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento especifico ou ao longo do tempo (*over time*), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança trazida pela norma contábil CPC 47, pelo o oficio CVM Nº 02/2018 e pelo IFRS 15 é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Companhia, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS 15, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Companhia. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Companhia.

Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa "Minha Casa, Minha Vida" e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Companhia.

Os empreendimentos atrelados ao Programa MCMV e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Kazzas, controlada da Companhia, são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal e/ou Banco do Brasil. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS.

O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Adicionalmente, por serem instituições financeiras de controle público ou de economia mista, conforme o caso, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Companhia. Se a Companhia não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, a Companhia pode ser adversamente impactada.

i) Relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui operações em outros países.

j) Relacionados a questões socioambientais:

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, ou se a Companhia não observar a legislação

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

aplicável, a Companhia pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e proteção do meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e das autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e "habite-se", além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.

Caso a Companhia, as SPEs, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Companhia não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, em caso de degradação ambiental, danos ou eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos ambientais e os danos reflexos a terceiros. As penalidades são aplicáveis independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e incluem, dentre outras sanções, suspensão parcial ou total das atividades, aplicação de multa de até R$ 50 milhões, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 ("Lei de Crimes Ambientais") dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na referida Lei.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

causalidade). Como consequência, quando a Companhia contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído à Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos ao meio ambiente e a terceiros eventualmente prejudicados. No âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Companhia pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Companhia estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Companhia, e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados a falhas na execução dos projetos da Companhia, vide fator de risco: "*Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetar negativamente a Companhia.*"

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito material adverso para a Companhia.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Companhia.

k) Relacionados a questões macroeconômicas:

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço das ações de emissão da Companhia.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia. Adicionalmente, o preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia, o que pode vir a afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que inclui as ações da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, bem como países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos, China e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia prejudicar o preço das ações de emissão da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Com relação a fatos macroeconômicos relevantes que podem impactar o negócio da Companhia, destacamos a saída do Reino Unido da União Europeia ("Brexit"), que poderia afetar de maneira adversa as condições econômicas e de mercado da Europa e do mundo todo, podendo contribuir para a instabilidade nos mercados financeiros globais. Adicionalmente, o Brexit poderia levar a incertezas legais e gerar leis e regulamentos nacionais potencialmente divergentes à medida que o Reino Unido determine quais leis da União Europeia ele substituirá ou replicará. Os efeitos do Brexit, e outros que não podemos prever, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Companhia, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira.

Adicionalmente a Companhia está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Estados Unidos, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, Irã, Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Companhia e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Companhia.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado diretamente o mercado de ações.

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

De acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), as taxas de inflação no Brasil foram de 0,52%, 7,54%, 7,30% e 4,39% em 2017, 2018, 2019 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente. Já com base no INCC, as taxas de inflação de preços no Brasil foram 4,25%, 3,84%, 4,15% e 1,39% em 2017, 2018, 2019 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, consequentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Companhia, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Companhia, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Companhia; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Companhia, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor.

A elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento e, além disso, afetaria negativamente a liquidez e o valor de mercado das ações da Companhia.

O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito adverso sobre a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Companhia.

Os negócios, condição financeira e resultados da Companhia dependem, substancialmente, da economia brasileira, que, em sua história, já passou por frequentes e, ocasionalmente, drásticas intervenções do governo federal e por ciclos econômicos voláteis.

O governo federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram, no passado, em controles de preços e salários, desvalorização do Real, bloqueio ao acesso a contas bancárias, controles sobre remessas de fundos para o exterior, intervenção do Banco Central para afetar as taxas básicas de juros, entre outras. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro, e pode não prevê-las. A Companhia poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- variação cambial;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto;
- inflação;
- taxas de juros;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza em relação à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro e às diretrizes da política econômica pode criar instabilidade na economia brasileira e contribuir para a desconfiança dos agentes financeiros, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro, bem como no preço dos títulos de emissores brasileiros. Como exemplo, de 2013 a 2016, a deterioração dos resultados fiscais dos governos federal, estadual e municipal causaram um aumento sem precedentes nos valores da dívida bruta, bem como da relação desse indicador em relação ao produto interno bruto, inclusive levando o Brasil à perda do grau de investimento na avaliação das agências classificadoras de risco, reduzindo o fluxo de capitais estrangeiros para o país e contribuindo para um menor nível de atividade econômica.

A Companhia pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira e para a Companhia.

Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Companhia está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

A instabilidade política e econômica pode afetar adversamente a Companhia.

O ambiente político e econômico do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país, com a desaceleração do crescimento do produto interno bruto e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção entre outros) e de demanda (níveis de emprego, renda, entre outros).

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes dos fatos evidenciados pelas investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Os fatos apurados pelas investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, os fatos já evidenciados tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente os negócios da Companhia, sua condição financeira e seus resultados operacionais, bem como o preço de negociação de suas ações. Não é possível prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do Governo Federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. Não é possível prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o recente impasse entre o novo governo e o Congresso tem gerado incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária e fiscal, bem como em relação às alterações na legislação pertinente, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Durante o mês de abril de 2020, o Presidente da República se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Luiz Henrique Mandetta e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sergio Moro. Mencionados ex-Ministros eram considerados nomes fortes do atual Governo Federal e as ocasiões em que as alterações ministeriais ocorreram provocaram ainda mais instabilidade na economia brasileira e no mercado de capitais. Além disso, na data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios alegados pelo ex-ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Caso o presidente tenha cometido tais atos, quaisquer consequências resultantes, incluindo uma potencial abertura de processo de impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive nos negócios da Companhia. Além disso, o presidente brasileiro Jair Bolsonaro foi criticado no Brasil e internacionalmente, e os efeitos desestabilizadores da pandemia do COVID-19 aumentaram a incerteza política e a instabilidade no Brasil, principalmente após a saída de vários ministros e alegações de corrupção contra o presidente Bolsonaro.

A Companhia não pode garantir que o desenrolar desses eventos não terá o condão de provocar impactos adversos adicionais à situação político-econômica do Brasil. Além disso, a Companhia não pode garantir que outros eventos políticos não provocarão ainda mais instabilidade na economia brasileira, no mercado de capitais e na cotação de ações de emissão da Companhia.

.

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária ("COPOM"), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Por exemplo, a taxa de juros oficial no Brasil no final de 2006 foi de 13,25%, recuando para 7,25% em 2012, avançando para 13,8% em 2016 e fechando a 4,5% em 2019, conforme estabelecido pelo COPOM. A previsão para a taxa de juros em 2020 é de 2,0%.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Companhia.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia.

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Companhia e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Companhia possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC e IGP-M.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Companhia.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia.

A Companhia pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Parte dos clientes da Companhia não possui perfil creditício para financiamento de 100% (cem por cento) do valor de unidades residenciais junto às instituições financeiras e, portanto, uma parte do financiamento é contratado junto à Companhia. A Companhia pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Ademais, a Companhia também está exposta ao risco de alteração no cronograma de pagamentos dos empreendimentos em que figura como contratada para o desenvolvimento de unidades residenciais no âmbito do Programa MCMV, cujo valor para produção do empreendimento é pago em parcelas de acordo com cronograma de execução da obra.

Uma crise econômica global poderá afetar de maneira adversa o crescimento econômico do Brasil ou limitar o acesso da Companhia ao mercado financeiro e, consequentemente, prejudicar seus negócios e condição financeira.

Uma possível crise econômica global e sua consequente instabilidade no sistema financeiro mundial podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil, reduzindo a liquidez e a disponibilidade de crédito para o financiamento da continuidade e da expansão dos negócios em todo o mundo. Como resultado, a capacidade de acesso da Companhia aos mercados de capitais ou de empréstimos poderá sofrer restrições em um momento no qual desejaria ou precisaria acessar tais mercados, o que prejudicaria sua capacidade de reação face a condições econômicas e comerciais adversas. Uma crise econômica global poderá afetar os atuais credores da Companhia, seus clientes ou a capacidade de seus fornecedores cumprirem pontualmente com entregas pactuadas, fazendo com que os mesmos venham a inadimplir suas obrigações junto à Companhia, além de prejudicar a demanda pelos serviços da Companhia e sua capacidade de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

financiar seu crescimento futuro.

Adicionalmente, acontecimentos em outros países, principalmente nos Estados Unidos ou nos países da União Europeia ou de economia emergente, podem afetar a atratividade do Brasil para investidores estrangeiros. A percepção de riscos nesses outros países, sobretudo em países de economia emergente, pode prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que poderia afetar negativamente a Companhia.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a negociação dos valores mobiliários da Companhia.

A depreciação do Real frente ao Dólar pode afetar adversamente a economia como um todo, a demanda pelos imóveis indiretamente, por uma possível criação de pressões inflacionárias, e aumento no custo de algumas matérias primas, principalmente *commodities*, a exemplo do alumínio. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Por exemplo, no período de 2000-2002, o Real desvalorizou 49% frente ao Dólar. No período de 2003-2007 o Real valorizou 100% frente ao Dólar. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 25% frente ao Dólar, fechando em R$2,356 por US$1,00 em 31 de dezembro de 2008. No período de 2009-2010, a moeda brasileira teve valorização de 41% frente ao Dólar. Em 31 de dezembro de 2010, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$1,6704 por US$1,00. No período de 2011-2012 houve uma desvalorização de 18%, fechando em R$2,05 por US$1,00 em 31 de dezembro de 2012. Em 2013 e em 2014 o dólar sofreu novas apreciações frente ao Real, fechando com apreciações de 14% e 15%, cotados a R$ 2,34 e R$ 2,68 por U$ 1,00, respectivamente. Pelas incertezas com relação ao atual cenário econômico e político brasileiro, o Real continuou pressionado, depreciando ainda mais frente ao Dólar e fechando o ano de 2018 em R$ 3,87 por US$ 1,00. Em 2019 e no exercício social corrente, o Dólar apreciou significativamente em relação ao Real, parcialmente em razão da ameaça da propagação do COVID-19, que impactou as perspectivas de crescimento da economia na China e causou uma apreciação do Dólar em escala mundial. Na data deste Formulário de Referência, o dólar era negociado a R$5,33 por US$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Companhia, por conta da retração no consumo e do aumento dos seus custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. A Companhia poderá ser afetada negativamente por mudanças nas políticas cambiais.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, as incertezas econômicas e políticas, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país, na medida em que a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. Nesse sentido, durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de imóveis. Adicionalmente, a decisão de lançamento de novas unidades residenciais pela Companhia é influenciada por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência.

As incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Companhia a uma série de riscos de mercado, conforme abaixo descritos, que compreendem os riscos de crédito, taxa de juros e de variação cambial.

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia define o risco de crédito, por risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato celebrado pela Companhia e seus clientes, o que poderia causar um prejuízo financeiro para a Companhia.

(ii) Risco de taxa de juros

Os principais riscos de taxa de juros inerentes às operações da Companhia são: (i) variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") para aplicações financeiras; (ii) à variação da Taxa Referencial ("TR") para os empréstimos e financiamentos na modalidade "financiamento na planta"; e (iii) variação do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") atrelados aos custos de construção, contas à receber de imóveis vendidos.

(iii) Risco relativo a variações cambiais

Riscos cambiais e condições internacionais de mercado afetam a Companhia apenas indiretamente, uma vez que a Companhia não realiza projetos no exterior.

b) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de junho de 2020 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

(a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.

(b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).

(c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descritas no quadro abaixo..

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 30 de junho de 2020 a análise de sensibilidade é conforme segue:

						Cenários		
						I	II	III
Operação	Indexador	Risco	Base	Taxa esperada	Cenário base	Provável	25%	50%
Aplicações financeiras	CDI	Queda do CDI	17.397	2,15%	374	337	281	187
Empréstimos	CDI	Queda do CDI	115.281	9,11%	10.502	11.552	13.128	15.753
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	Queda do INCC	217.671	3,67%	7.989	7.190	5.991	3.994

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, de 2,15% em 30 de junho de 2020 (3,50% em 2019), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2019, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC, de 3,67% em 30 de junho de 2020 (4,10% em 2019), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

(i) Trabalhistas

A Companhia entende que não existe nenhuma ação judicial ou processos administrativo individual pendente, em âmbito trabalhista, considerando individualmente tal ação ou processo, que se sentenciada ou decidida de maneira contrária aos interesses da Companhia, possa causar efeito adverso relevante sobre a situação financeira ou sobre os resultados operacionais, bem como afetar negativamente sua imagem corporativa. Para informações sobre os processos de natureza trabalhista, dos quais a Companhia era parte em tal data, e que possam ser considerados relevantes em conjunto, vide item 4.6 abaixo.

(ii) Tributários

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e/ou suas controladas figuravam no polo passivo de um processo judicial de natureza tributária não sigiloso, individualmente relevante, abaixo descrito. Para informações sobre os processos de natureza tributária, dos quais a Companhia era parte em tal data, e que possam ser considerados relevantes em conjunto, vide item 4.6 abaixo.

Processo nº 1587013-57.2018.8.26.0090 – Execução Fiscal	
Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
Instância	1ª instância
Data de instauração	27/10/2018
Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Réu: Betula Empreendimentos S.A.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 3,9 milhões
Principais fatos	Trata-se de autuação por falta de recolhimento de imposto sobre serviço (ISS). A executada ofereceu à penhora imóveis de sua propriedade para garantia da Execução Fiscal. A Procuradoria do Estado de São Paulo contestou a penhora oferecida e requereu a penhora eletrônica de ativos financeiros.
Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Impacto financeiro relevante em decorrência do valor envolvido. A Companhia tem apenas participação de 30% na sociedade Bétula, sendo o seu risco atrelado apenas à sua participação.
Valor Provisionado	N/A

(iii) Cíveis

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e/ou suas controladas figuravam como ré nos processos judiciais de natureza cível não sigilosos, individualmente relevantes, abaixo descritos. Para informações sobre os processos de natureza cível, dos quais a Companhia era parte em tal data, e que possam ser considerados relevantes em conjunto, vide item 4.6 abaixo.

Processo nº 1019242-32.2016.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial	
Juízo	11ª Vara de Cível de Santos - SP
Instância	3ª instância – Superior Tribunal de Justiça ("STJ")
Data de instauração	21/07/2016
Partes no processo	Autor: Maria Regina Dias de Souza, Luiz Fernando Dias de Souza e José de Souza Neto Réu: Kallas Incorporações e Construções S/A, Cedro

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	Participações Eireli e Emilio Rached Esper Kallas
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 8,0 milhões
Principais fatos	Trata-se de alegação de inadimplência na entrega de unidades dadas como permuta para a aquisição do terreno que hoje está implementado o empreendimento Marine Home & Sea. Embargos à Execução (defesa contra a ação de execução) julgados procedentes, mas houve reversão da sentença no Tribunal de Justiça. A Companhia aguarda o julgamento do Recurso Especial pelo STJ, via Agravo de Despacho Denegatório. Execução garantida mediante Apólice de CDB com reserva de R$8,0 milhões - Embargos à Execução (defesa da execução) n. 1025745-69.2016.8.26.0562
Chance de perda	Provável
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Perda do valor de mais de R$8,0 milhões, aplicados em CDB.
Valor Provisionado	R$8,8 milhões

Processo nº 0017096-85.2017.8.19.0209 – Execução de Título Extrajudicial	
Juízo	3ª Vara de Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, Comarca do Rio de Janeiro - RJ
Instância	2ª instância
Data de instauração	26/05/2017
Partes no processo	Autor: ARG Incorporadora de Imóveis Ltda ("ARG") Réu: Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 8,9 milhões
Principais fatos	Trata-se de execução de multa contratual pela não entrega das unidades dadas em permuta como pagamento da assunção de direitos sobre a venda e compra do terreno em Jacarepaguá/Salvador Allende. Embargos à Execução propostos e procedentes. Após interposição de recurso pela parte contrária, o Tribunal manteve a sentença que torna a dívida inexigível por culpa da ARG. Aguarda-se o prazo de interposição de recurso ao STJ.
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Impacto financeiro relevante em decorrência do valor envolvido.
Valor Provisionado	N/A

Processo nº 0014431-62.2018.8.19.0209 – Embargos à Execução	
Juízo	3ª Vara de Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, Comarca do Rio de Janeiro – RJ
Instância	1ª instância

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Data de instauração	08/05/2018
Partes no processo	Autor: Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda. Réu: ARG Incorporadora de Imóveis Ltda
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 8,9 milhões
Principais fatos	Trata-se de embargos à execução relacionado aos autos nº **0017096-85.2017.8.19.0209**
Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Impacto financeiro relevante em decorrência do valor envolvido.
Valor Provisionado	N/A

Processo nº 1060143-80.2017.8.26.0053 – Improbidade Administrativa	
Juízo	12ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo - SP
Instância	1ª instância
Data de instauração	13/12/2017
Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado de São Paulo Réus: Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda, Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda, Bétula Empreendimentos S/A, Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ronilson Bezerra Rodrigues, Eduardo Horle Barcellos, Luís Alexandre Cardoso de Magalhães e Carlos Augusto Di Lallo Leite do Amaral
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 11,2 milhões somado à perda de direito de benefícios fiscais como Regime Especial de Tributação ("RET") e benefícios creditícios.
Principais fatos	Trata-se de ação (relacionada a prévia investigação criminal denominada Máfia dos Fiscais) em que o Ministério Público alega que as empresas teriam pago o valor de R$530 mil a título de propina aos funcionários públicos Réus (auditores fiscais), para a liberação do "Habite-se" referente aos empreendimentos Sky House, New Life, Versatti, Jardim Leopoldina e Moema Work Center, quando da apuração do valor residual devido a título de ISS, sem a necessidade do pagamento de valor alto a título de imposto sobre o serviço (ISS). O Ministério Público do Estado de São Paulo pede a condenação da Companhia nos termos da Lei de Improbidade Administrativa, no dispositivo que determina a aplicação de multa de três vezes o valor supostamente pago aos fiscais a título de propina, cem vezes a última remuneração percebida por cada fiscal, perda de benefícios fiscais e creditícios e impedimento de novas contratações pelo Poder Público por determinado período. A defesa prévia foi apresentada pelas empresas, mas rejeitada para prosseguimento do processo. Aguarda-se neste momento a citação de um dos Réus, funcionário público, para seguir com a contestação.
Chance de perda	Remota

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Exposição de imagem negativa. Altíssimo valor de risco, ainda que remoto, sobretudo considerando a possibilidade de perda dos benefícios fiscais.
Valor Provisionado	N/A

Processo nº 1064358-31.2019.8.26.0053 – Ação Civil Pública	
Juízo	15ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo - SP
Instância	1ª instância
Data de instauração	22/11/2019
Partes no processo	Autor: Associação Rosseto da Luz Réu: Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Portland") e Prefeitura do Município de São Paulo
Valores, bens ou direitos envolvidos	Direito à implantação do empreendimento imobiliário Videre Perdizes.
Principais fatos	Trata-se de ação movida pela Associação Rosseto da Luz em face da Portland do empreendimento Videre Perdizes, sob a alegação de que a implementação do empreendimento acarretará prejuízos ambientais ao Parque da Água Branca e que o processo de aprovação do projeto ocorreu de forma irregular. O pedido de tutela antecipada foi indeferido pois o juiz entendeu, preliminarmente, que a aprovação do empreendimento seguiu os ditames legais. A ação foi contestada e atualmente está em fase de produção de provas.
Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	A Companhia poderá ser impedida de realizar o empreendimento no terreno que é objeto da ação, o que poderia acarretar impactos financeiros relevantes e custo de oportunidade para a Companhia. O processo é considerado relevante, pois envolve o direito da Companhia poder desenvolver sua atividade principal. A obra encontra-se em fase final de fundação e início da construção das lajes.
Valor Provisionado	N/A

Processo nº 1025464-59.2014.8.26.0053 – Ação Civil Pública	
Juízo	11ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo - SP
Instância	1ª instância
Data de instauração	24/06/2014
Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado de São Paulo Réus: Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Incorporações e Construções S.A e Prefeitura do Município de São Paulo
Valores, bens ou direitos envolvidos	Multa e direito à implantação de empreendimento imobiliário e perda das vendas.
Principais fatos	Trata-se de ação movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, sob a alegação de que o imóvel adquirido pela Kallas Prata constitui Area de Preservação Permanente, estando impedida a

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	implantação do empreendimento imobiliário no local. Já houve sentença de procedência, posteriormente anulada pelo Tribunal, em razão de cerceamento de defesa. Após concluída a perícia, o perito se manifestou no sentido da possibilidade de implantação do empreendimento, em razão do Termo de Compromisso Ambiental que compensou a supressão arbórea do imóvel e de que o imóvel não está em topo de morro como sugerido pelo Ministério Público. Houve concessão de liminar no início da ação judicial, em que proibia a utilização do imóvel e qualquer atividade de supressão de vegetação. Desta forma, a obra sequer foi iniciada. Projeto está em trâmite na Prefeitura do Município de São Paulo para aprovação.
Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Risco à implantação do empreendimento e perda das futuras vendas. Prejuízo financeiro com o gasto do imóvel.
Valor Provisionado	N/A

Processo nº 1045378-12.2014.8.26.0053 – Ação Civil Pública	
Juízo	10ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo - SP
Instância	1ª instância
Data de instauração	26/10/2014
Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado de São Paulo Réu: Kallas Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Prefeitura do Município de São Paulo.
Valores, bens ou direitos envolvidos	Inestimável neste momento pois depende de avaliação técnica da existência e amplitude dos impactos ambientais.
Principais fatos	Trata-se de ação movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo sob a alegação de que o imóvel em que foi implantado o empreendimento On Panamby teria sido objeto de supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP). O processo está em fase de produção de provas. A Companhia cumpriu com os termos do Termo de Compromisso Ambiental referente à supressão de vegetação, determinado em legislação municipal, tendo sido expedido o Habite-se do empreendimento.
Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Valor envolvido tende a ser relevante se comprovada a alegação do Ministério Público do Estado de São Paulo. Há também risco à imagem da Companhia. Obra já entregue aos clientes.
Valor Provisionado	N/A

(iv) Outros

Em 30 de junho de 2020, a Companhia não figurava como ré em outros processos considerados como individualmente relevantes.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3.1 Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.3

Em 30 de junho de 2020, o valor total provisionado para os processos descritos no item 4.3 acima com chance de perda avaliada como “provável” totaliza R$8,8 milhões.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

Não aplicável, dado que não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores da Companhia.

4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Tendo em vista que inexistem processos relevantes descritos no item 4.4 acima, este item não é aplicável.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

Não aplicável, dado que não existem processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

(i) Trabalhistas

Em 30 de junho de 2020, a Companhia era parte nos seguintes processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos de natureza trabalhista, não sigilosos e relevantes em conjunto para os negócios da Companhia:

Processos trabalhistas	
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 20,8 milhões
Prática do emissor ou de sua controlada que causou tal contingência	A contingência na maioria das ações é remota. Isto porque são reclamações trabalhistas movidas contra as empresas terceirizadas do grupo econômico da Companhia para atuação nas obras. Em geral, as empresas terceirizadas assumem o pagamento de todas as despesas da ação e quando não assumem, há retenção sobre a medição mensal aplicada para custear as ações sem a necessidade de causar um prejuízo financeiro à Companhia.
Valor Provisionado	R$1,0 milhão para as ações com chance de perda avaliadas como "provável".

(ii) Tributários

Em 30 de junho de 2020, a Companhia era parte nos seguintes processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos de natureza tributária, não sigilosos e relevantes em conjunto para os negócios da Companhia:

Processos tributários	
Valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 1,9 milhões
Prática do emissor ou de sua controlada que causou tal contingência	Falta de outorga de propriedade das unidades autônomas comercializadas aos clientes e prática de distribuição de Jornal Informativo com propaganda de empreendimentos imobiliários. Em geral, a possibilidade de perda é possível.
Valor Provisionado	R$1,5 milhões para as ações com chance de perda avaliadas como "provável"

(iii) Cíveis

Em 30 de junho de 2020, a Companhia era parte em ações de natureza cível as quais versavam principalmente sobre rescisão de contrato de promessa de venda e compra de clientes e restituição de pagamento de cota condominial antes da entrega das chaves. Não obstante, os motivos de cada rescisão de contrato promessa de venda e compra de unidade autônoma são diversos, não havendo causa a ser atribuída à Companhia.

(iv) Outros

Todos os processos que possam ser considerados relevantes em conjunto em que a Companhia figurava como parte em 30 de junho de 2020 foram descritos nos subitens "i", "ii" e "iii" acima.

4.6.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

Em 30 de junho de 2020, o valor total provisionado para os processos descritos no item 4.6 acima

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

com chance de perda avaliada como “provável” totaliza R$2,5 milhões.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido divulgadas nos itens 4.1 a 4.6 deste Formulário de Referência.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

Não aplicável, dado que a Companhia é um emissor nacional e com valores mobiliários custodiados no Brasil.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos ("Política de Gerenciamento de Riscos") que é aplicável a todos os colaboradores da Companhia e de suas controladas, sendo composta por Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração"), dos comitês relacionados ao Conselho de Administração, Diretoria da Companhia ("Diretoria") e Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado.

A Política de Gerenciamento de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento nas melhores práticas de mercado e no Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Companhia de Valores Mobiliários ("CVM").

A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 27 de julho de 2020 e se encontra disponível no site de Relações com Investidores da Companhia: www.grupokallas.com.br.

b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia, conceituando as atividades, bem como as principais responsabilidades atribuídas aos diversos órgãos da administração ou departamentos, para subsidiar a Companhia no momento da tomada de decisões, aumentando a transparência das informações internamente e para seus *stakeholders*.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia categoriza seus riscos da seguinte maneira:

• Riscos Estratégicos: são os riscos associados às decisões estratégicas da administração para atingir os seus objetivos;

• Riscos Financeiros: dividem-se em três segmentos:

(i) *Riscos de Mercado*: decorrem da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços dos *commodities*;

(ii) *Riscos de Crédito*: são caracterizados pela possibilidade de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de valores pactuados com terceiros em decorrência de sua incapacidade econômico-financeira;

(iii) *Riscos de Liquidez*: consistem na possibilidade de a Companhia não conseguir honrar de forma eficaz suas obrigações, na data do vencimento, ou somente fazê-lo com elevadas perdas.

• Riscos de *Compliance*: são os riscos de sanções relacionadas ao descumprimento da legislação aplicável, acordos, regulamentos, códigos de conduta e/ou políticas;

• Riscos Operacionais: são aqueles que decorrem em função da operação, processos internos, sistemas, ativos, infraestrutura e clientes da Companhia, podendo afetar a sua eficiência operacional e a sua utilização efetiva e eficiente de recursos;

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

• Riscos Reputacionais: são aqueles que decorrem de eventos que podem prejudicar a imagem e a reputação da Companhia.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação internos e relações com as partes interessadas internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico.

A avaliação de riscos é um processo que serve como base e permite a condução mais segura, adequada e eficiente dos negócios da Companhia, auxiliando na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, sendo eles: baixo, médio, alto e severo. Quanto à vulnerabilidade (probabilidade de ocorrência), os riscos também são classificados em quatro diferentes graus, de acordo com o seguinte critério: baixo, médio, alto e severo.

A Companhia acredita que o gerenciamento efetivo dos riscos inerentes à sua atividade auxilia na preservação e desenvolvimento de seus valores e ativos, além de proteger a sua reputação. Tal gerenciamento, tem por premissa a manutenção dos riscos em níveis aceitáveis, por meio da:

a) identificação dos principais riscos de negócios, tanto internos quanto externos, aos quais a Companhia está exposta;

b) monitoramento de mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia.

c) quantificação dos impactos econômicos diretos e indiretos dos itens acima;

d) avaliação contínua dos riscos identificados, especialmente quanto aos aspectos de probabilidade de ocorrência e impacto financeiro adverso nos negócios, de forma a permitir a priorização e tratamento de tais riscos;

e) análises dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa;

f) adoção de procedimentos internos de gestão de riscos, com atribuições e funções de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia com o intuito de neutralizar ou mitigar os riscos identificados; e

g) difusão da cultura de gerenciamento de risco e consequente busca pelas melhores práticas de mercado.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A Companhia possui uma estrutura organizada responsável pela aplicação do processo de gerenciamento de riscos descritos na Política de Gerenciamento de Riscos, em diferentes níveis da organização, que abrange o Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria da Companhia ("Comitê de Auditoria) e todos os colaboradores da Companhia.

O gerenciamento de riscos visa a identificar e a analisar os riscos aos quais a Companhia está exposta, a fim de definir limites e controlá-los. Os procedimentos para gerenciamento desses riscos são controlados e geridos pela Diretoria e pelas áreas a ela subordinadas.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

O mapeamento dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como a análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e de seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia são implementados pelo Diretor de Relações com Investidores.

Os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles, serão discutidas em reuniões anuais entre a Diretoria ("Reuniões"). Após referidas reuniões, os Diretores Co-Presidentes serão responsáveis por definir as ações a serem tomadas para cada um dos riscos levantados e por implementá-las.

O Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria e demais áreas de assessoramento, dentre elas as áreas de (i) Área de *Compliance* e (ii) Gerência de Risco e Controles Internos, coordenam o processo de gestão de riscos e buscam a identificação, mensuração e monitoramento dos riscos associados, bem como dos riscos que possam impactar significativamente a elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão responsável por aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos e por auxiliar a Diretoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Adicionalmente, tem por atribuição definir o nível de apetite ao risco da Companhia na condução de seus negócios.

Diretoria

A Diretoria é o órgão responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões anuais, que devem tratar dos riscos levantados e procedimentos mitigatórios a serem adotados, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e de controles internos, bem como do programa de integridade/conformidade (*compliance*) e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria não estatutário recém estruturado pela Companhia é o órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração que tem por objetivo auxiliar o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras, das informações trimestrais, nos controles internos, no gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria será o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

Gerência de Riscos e Controles Internos

A área de Gerência de Riscos e Controles Internos é a área de assessoramento subordinada à Diretoria, que a auxilia na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, é responsável por analisar constantemente os riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades. Ele reporta-se diretamente aos membros da Diretoria, provendo, sempre que necessário, todas as informações quanto à limitação da exposição da Companhia aos riscos aos quais está submetida.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Área de Compliance

A Área de *Compliance* da Companhia ("Área de Compliance") é a área de assessoramento subordinada diretamente ao Departamento Jurídico e à Diretoria. A Área de *Compliance* tem por responsabilidade a averiguação da implantação e manutenção dos planos de ação associados aos riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, é responsável pela disseminação da cultura de riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia.

O Comitê de Auditoria e, consequentemente, a Gerência de Risco e Controles Internos, em conjunto com a Área de *Compliance* da Companhia são responsáveis pelo monitoramento da sua estrutura de gestão de riscos.

c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos apresenta elevado grau de confiança e se encontra preparada para prevenir e detectar fraudes e erros. Controles Internos consistem em um processo desenvolvido para garantir, com razoável certeza, que sejam atingidos os objetivos da Companhia nas seguintes dimensões:

• Eficiência e efetividade operacional;

• Confiança nos registros de dados e informações;

• Conformidade; e

• Abordagem baseada em risco.

A Companhia envida esforços constantes para aprimorar os processos e controles, sempre visando à segurança e à mitigação de riscos. Os procedimentos de controles internos são ajustados e adaptados à medida que se julgue necessário.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

a. se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos, em vigor desde a aprovação da ata de reunião do Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração") realizada em 27 de julho de 2020.

A Política de Gerenciamento de Riscos é aplicável a todos os colaboradores da Companhia e de suas controladas, estando compreendidos os membros do Conselho de Administração, dos comitês relacionados ao Conselho de Administração, da Diretoria da Companhia ("Diretoria") e do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado.

A Política de Gerenciamento de Riscos encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia: www.grupokallas.com.br.

Esta política tem como objetivo, dentre outros, definir parâmetros para reduzir e/ou mitigar exposição ao risco de crédito de instituições financeiras, exposição a riscos de mercado tais como taxas de juros, inflação e risco de crédito.

Para administrar os impactos nos resultados em cenários adversos, a Companhia dispõe de processos para monitoramento das exposições e parâmetros definidos pela política mencionada.

No processo de gestão de riscos de mercado são feitas a identificação periódica, documentação e formalização de forma estruturada, para que tais riscos sejam conhecidos e tratados. A área de gerenciamento de riscos acompanha o cumprimento dos limites estabelecidos nas políticas da Companhia.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:

i. riscos de mercado para os quais se busca proteção

A Companhia categoriza seus riscos da seguinte maneira**:**

Riscos Estratégicos: são os riscos associados às decisões estratégicas da administração para atingir os seus objetivos de negócios

Riscos Financeiros: dividem-se em três segmentos:

(i) Riscos de Mercado: decorrem da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços dos commodities;

(ii) Riscos de Crédito: são caracterizados pela possibilidade de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de valores pactuados com terceiros em decorrência de sua incapacidade econômico-financeira;

(iii) Riscos de Liquidez: consistem na possibilidade de a Companhia não conseguir honrar de forma eficaz suas obrigações, na data do vencimento, ou somente fazê-lo com elevadas perdas.

ii. estratégias de proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia não possui instrumentos específicos para proteção de riscos patrimoniais. Este

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

risco, caso identificado, deverá seguir os procedimentos descritos na Política de Gerenciamento de Riscos.

iii. instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não possui instrumentos específicos para proteção de riscos patrimoniais.

iv. parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia está completamente comprometida com o gerenciamento dos riscos inerentes à sua atividade. A Companhia acredita que o gerenciamento efetivo destes riscos auxilia na preservação e desenvolvimento de seus valores e ativos, além de proteger a sua reputação. Tal gerenciamento, tem por premissa a manutenção dos riscos em níveis aceitáveis, por meio da: (i) identificação dos principais riscos de negócios, tanto internos quanto externos, aos quais a Companhia está exposta; (ii) monitoramento de mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia; (iii) quantificação dos impactos econômicos diretos e indiretos dos itens acima; (iv) avaliação contínua dos riscos identificados, especialmente quanto aos aspectos de probabilidade de ocorrência e impacto financeiro adverso nos negócios, de forma a permitir a priorização e tratamento de tais riscos; (v) análises dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa; (vi) adoção de procedimentos internos de gestão de riscos, com atribuições e funções de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia com o intuito de neutralizar ou mitigar os riscos identificados; e (vii) difusão da cultura de gerenciamento de risco e consequente busca pelas melhores práticas de mercado.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia não possui instrumentos específicos para proteção de riscos patrimoniais.

vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia possui uma estrutura organizada responsável pela aplicação do processo de gerenciamento de riscos descritos na Política de Gerenciamento de Riscos, em diferentes níveis da organização, que abrange o Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria e todos os colaboradores da Companhia.

O gerenciamento de riscos visa a identificar e a analisar os riscos aos quais a Companhia está exposta, a fim de definir limites e controlá-los. Os procedimentos para gerenciamento desses riscos são controlados e geridos pela Diretoria e pelas áreas a ela subordinadas.

O mapeamento dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como a análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e de seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia são implementados pelo Diretor de Relações com Investidores.

Os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles, serão discutidas em reuniões anuais entre a Diretoria ("Reuniões"). Após referidas Reuniões, os Diretores Co-Presidentes serão responsáveis por definir as ações a serem tomadas para cada um dos riscos levantados e por implementá-las.

O Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria e demais áreas de assessoramento, dentre elas as áreas de (i) Área de *Compliance* e (ii) Gerência de Risco e Controles Internos, coordenam o processo de gestão de riscos e buscam a identificação, mensuração e monitoramento dos riscos associados, bem como dos riscos que possam impactar significativamente a elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

Companhia.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão responsável por aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos e por auxiliar a Diretoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Adicionalmente, tem por atribuição definir o nível de apetite ao risco da Companhia na condução de seus negócios.

Diretoria

A Diretoria é o órgão responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões anuais, que devem tratar dos riscos levantados e procedimentos mitigatórios a serem adotados, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e de controles internos, bem como do programa de integridade/conformidade (*compliance*) e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria não estatutário é o órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração que tem por objetivo auxiliar o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras, das informações trimestrais, nos controles internos, no gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria será o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

O Comitê de Auditoria da Companhia e, consequentemente, a Gerência de Risco e Controles Internos, em conjunto com a Área de *Compliance* da Companhia são responsáveis pelo monitoramento da estrutura de gestão de riscos da Companhia.

c. a adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia compromete-se a buscar o aprimoramento constante da Política de Gerenciamento de Riscos, sempre em atenção às melhores práticas de governança societária.

A Companhia entende que a estrutura operacional e os controles internos adotados são adequados para verificação da efetividade gestão de riscos de mercado, visto que possui um sistema definido de atribuições que serve para ampliar e agilizar o processo decisório, buscando identificar novas oportunidades bem como evitar perdas.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que seus procedimentos de controles gerenciais são adequados para suprir as necessidades no desenvolvimento dos negócios da Companhia.

Antes de realizar investimentos, a Companhia faz estudos detalhados de viabilidade econômico-financeira, que servem de suporte para a eventual aprovação dos projetos.

Ao longo do andamento dos projetos, um comitê técnico-financeiro formado por engenheiros de campo e administradores reúne-se para acompanhar a evolução e os controles de orçamento de cada uma das obras em andamento. Cada empreendimento é discutido em detalhe e potenciais problemas são apontados, sendo imediatamente traçado um plano de ação para correção dos desvios eventualmente apontados.

Desta forma, a Companhia acredita que possui controles gerenciais precisos para as necessidades de negócio de seu setor.

Adicionalmente, a Companhia entende que os procedimentos internos e sistemas de elaboração de demonstrações financeiras são suficientes para assegurar sua eficiência e precisão.

Com o acelerado crescimento, os diretores da Companhia decidiram pela implantação de ações que assegurem a promoção da confiabilidade nas demonstrações financeiras, segurança e conformidade dos controles internos.

A Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia ("Política de Gerenciamento de Riscos"), criada pelo Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração"), em 27 de julho de 2020, tem como principal objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades na gestão de riscos da Companhia, especialmente no tocante à criação de mecanismos para identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia, bem como controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

Estão diretamente envolvidos no cumprimento e controle das demonstrações financeiras as áreas de Contabilidade, Controladoria, diretamente ligadas a Diretoria Financeira, além da Área de Auditoria da Companhia, sendo responsáveis, de um modo geral, por:

(i) Informar tempestivamente riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente;
(ii) Monitorar os riscos sob sua responsabilidade; e
(iii) Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis.

Além disso, a Companhia possui uma estrutura interna de apoio e assessoramento responsáveis pelo monitoramento e aprimoramento do gerenciamento de riscos, controles internos e governança corporativa da Companhia. O Conselho de Administração, a Diretoria da Companhia ("Diretoria"), o Comitê de Auditoria da Companhia ("Comitê de Auditoria") e demais áreas de assessoramento devem coordenar o processo de gestão de riscos e buscar a identificação, mensuração e monitoramento dos riscos associados, bem como dos riscos que possam impactar significativamente a elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia.

Assim, o Conselho de Administração é o órgão responsável por aprovar a Política de

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Gerenciamento de Riscos e por auxiliar a Diretoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Adicionalmente, tem por atribuição definir o nível de apetite ao risco da Companhia na condução de seus negócios.

A Diretoria é o órgão responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões anuais entre a Diretoria, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e de controles internos, bem como do programa de integridade/conformidade (*compliance*) e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

O Comitê de Auditoria é o órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração que tem por objetivo auxiliar o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras, das informações trimestrais, nos controles internos, no gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria será o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

A Gerência de Riscos e Controles Internos é a área de assessoramento subordinada à Diretoria, que a auxilia na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, é responsável por analisar constantemente os riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades. Ele reporta-se diretamente aos membros da Diretoria, provendo, sempre que necessário, todas as informações quanto à limitação da exposição da Companhia aos riscos aos quais está submetida.

A área de *compliance* da Companhia ("Área de *Compliance*") é a área de assessoramento subordinada diretamente ao Departamento Jurídico e à Diretoria. A Área de *Compliance* tem por responsabilidade a averiguação da implantação e manutenção dos planos de ação associados aos riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, é responsável pela disseminação da cultura de riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Além das estruturas citadas nos itens "a" e "b" acima, nos termos da Política de Gerenciamento de Riscos, os membros de um comitê executivo e da Diretoria são responsáveis por acompanhar e reportar ao Conselho de Administração a eficiência dos controles internos da Companhia.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores independentes emitem um relatório com suas considerações acerca das deficiências e área de aprimoramento concernentes aos controles internos da Companhia ao término de cada auditoria anual. Como parte das auditorias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o semestre findo em 30 de junho de 2020 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os auditores independentes recomendaram que a Companhia formalize processos e políticas que contribuam na prevenção e detecção de erros bem como no monitoramento e melhoria do ambiente de controles internos.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Adicionalmente, os auditores independentes recomendaram que a Companhia considerasse determinados principais aspectos visando a segurança de sua informação, considerando a criticidade do ambiente de tecnologia da Companhia, como o desenvolvimento de política interna que descreva as diretrizes de parametrização de senhas aplicável para os sistemas aplicativos e banco de dados, implementação de parâmetros de segurança lógica dos sistemas aplicativos, rede e bancos de dados da entidade, evitando potenciais acessos não autorizados a sistemas relevantes relacionados ao processo de reporte financeiro, definição de política e procedimentos para realização do processo de revisão de acessos e criação e definição de política e procedimentos para o processo de concessão de acessos.

Por fim, os auditores recomendaram que a rotina de acompanhamento e revisão de determinadas reconciliações contábeis, lançamentos contábeis e informações contábeis resultantes das obras em andamento da Companhia seja formalizada em política e detalhada de procedimentos.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Os diretores comentaram que a Companhia vem trabalhando para o constante aprimoramento de seus controles internos voltados para o processo de fechamento contábil, assim como na implementação de rotinas diárias que venham otimizar e homogeneizar suas atividades rotineiras. O departamento de Controladoria utiliza-se de relatórios fundamentais referentes ao mapa de apropriação imobiliária, dentre outros relatórios importantes e relevantes no contexto de uma elaboração de demonstrações financeiras. Devido ao COVID 19, no entanto, foram postergadas a implementação, elaboração dos processos e controles que estão sendo conduzidas pelo departamento de controladoria. A Administração da Companhia entende, que com o retorno gradual das atividades nos próximos meses, será possível concluir esse trabalho e obter o resultado esperado.

Ademais, os diretores da Companhia comentaram que um processo de seleção de um novo sistema ERP está em curso, o que permitirá a integração de diversas áreas. A Companhia está focada na melhoria do sistema atual, pois entende a necessidade na agilidade e acuracidade das informações, e está gradualmente trabalhando para a solução destas melhorias.

Em relação à rotina de acompanhamento e revisão de determinadas reconciliações contábeis, a diretoria da Companhia vem desenvolvendo diversas políticas de fechamento contábil mensal que permitirão um processo mais homogêneo durante a execução de suas rotinas contábeis. Este processo englobará a definição de tarefas que serão executadas no dia-a-dia bem como o alinhamento de processos e controles necessários para a confecção das demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras intermediárias.

5.4 - Programa de Integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia adota um conjunto integrado de políticas, práticas e procedimentos voltados à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, que abrangem os objetivos da Companhia de estabelecer procedimentos que visem a reduzir a sua exposição a riscos (estratégicos, operacionais, financeiros, de *compliance*, etc), bem como aumentar o grau de confiabilidade dos procedimentos operacionais adotados pela Companhia. As políticas, práticas e procedimentos adotados são: (i) política de gerenciamento de riscos da Companhia ("Política de Gerenciamento de Riscos"); (ii) política de indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração"), dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração ("Comitês") e da Diretoria da Companhia ("Diretoria") ("Política de Indicação"); (iii) política de avaliação de desempenho da Companhia ("Política de Avaliação de Desempenho"); (iv) política de remuneração de administradores da Companhia ("Política de Remuneração"); (v) política de transações com partes relacionadas da Companhia ("Política de Transações com Partes Relacionadas"); (vi) política de divulgação de ato ou fato relevante e negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia ("Política de Divulgação e Negociação"); (vii) regimento interno do Conselho de Administração da Companhia ("Regimento Interno do Conselho de Administração"); (viii) regimento interno do Comitê de Auditoria ("Regimento Interno do Comitê de Auditoria"); e (ix) código de conduta da Companhia ("Código de Conduta" e, em conjunto com Política de Gerenciamento de Riscos, Política de Indicação, Política de Avaliação de Desempenho, Política de Remuneração, Política de Transações com Partes Relacionadas, Política de Divulgação e Negociação, Regimento Interno do Conselho de Administração e Regimento Interno do Comitê de Auditoria, "Políticas de Governança Corporativa").

O inteiro teor das Políticas de Governança Corporativa pode ser acessado no site de relações com investidores (www.grupokallas.com.br) e no site da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (www.cvm.gov.br).

Adicionalmente, na reunião realizada no dia 27 de julho de 2020, os conselheiros aprovaram a criação de um comitê de auditoria da Companhia ("Comitê de Auditoria") ao qual é incumbida, dentre outas atribuições, a responsabilidade de gerenciar e acompanhar os trabalhos da Gerência de Risco e Controles Internos da Companhia ("Gerência de Risco e Controles Internos"). Ao departamento jurídico da Companhia ("Departamento Jurídico") fica incumbida a responsabilidade por supervisionar a área de *compliance* da Companhia (Área de *Compliance*).

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia são bastante diversificados, sendo presentes através da aplicação e adoção das Políticas de Governança Corporativa.

Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Gerenciamento de Riscos é um instrumento de tomada de decisão da alta administração, que tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas,

5.4 - Programa de Integridade

de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

Política de Indicação

A Política de Indicação estabelece os critérios, requisitos mínimos e diretrizes para indicação de membros (i) ao Conselho de Administração; (ii) aos Comitês; e (iii) à Diretoria. Tem como referência: (i) as diretrizes de governança corporativa do Estatuto Social da Companhia ("Estatuto Social") ; (ii) a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (iii) normas gerais emitidas pela CVM sobre o assunto; e (iv) Regulamento do Novo Mercado.

Política de Avaliação de Desempenho

A Política de Avaliação de Desempenho visa a estabelecer as regras e princípios gerais aplicáveis ao processo de avaliação do desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês. A Companhia entende que avaliação dos altos membros de sua administração é etapa fundamental à integração e alinhamento estratégico de seus componentes, permitindo o aprimoramento de processos decisórios-chave e a proteção de investimentos realizados pelos seus acionistas.

Política de Remuneração

A Política de Remuneração estabelece as diretrizes que deverão ser observadas quanto à remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês, bem como dos membros do Conselho Fiscal (quando instalado) da Companhia ("Conselho Fiscal"). A remuneração global dos membros do Conselho de Administração, dos comitês, da Diretoria e do Conselho Fiscal (quando instalado) deverá ser fixada pela Assembleia Geral da Companhia ("Assembleia Geral"), sendo que, em relação ao Conselho Fiscal, a remuneração será fixada na Assembleia Geral que os eleger, respeitando os valores mínimos estabelecidos por lei e os limites da remuneração global fixada em Assembleia Geral.

Política de Transações com Partes Relacionadas

A Política de Transações com Partes Relacionadas tem por objetivo estabelecer regras e consolidar os procedimentos a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista o melhor interesse da Companhia, com plena independência e absoluta transparência, de modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

Política de Divulgação e Negociação

A Política de Divulgação e Negociação tem como objetivo estabelecer diretrizes e procedimentos a serem observados pela Companhia e pelas pessoas sujeitas à política tanto na divulgação de ato ou fato relevante da Companhia quanto na negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados, visando a evitar o uso indevido de informações privilegiadas e assegurar o tratamento equitativo aos investidores da Companhia, com base nos princípios da integridade e equidade das informações, bem como assegurar a regularidade e transparência das negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Regimento Interno do Conselho de Administração

5.4 - Programa de Integridade

O Regimento Interno do Conselho de Administração tem por objetivo disciplinar o funcionamento, estrutura e forma de atuação do Conselho de Administração, bem como permitir que os demais órgãos internos da Companhia, seus acionistas e demais interessados na Companhia acompanhem a atuação do Conselho de Administração, observadas as disposições do Estatuto Social e da legislação aplicável, contribuindo assim para o fortalecimento de suas práticas de governança. O Regimento Interno do Conselho de Administração tem como referência: (i) as diretrizes de governança corporativa do Estatuto Social; (ii) a Lei das Sociedades por Ações; (iii) normas gerais emitidas pela CVM sobre o assunto; (iv) o Regulamento do Novo Mercado; (v) a Política de Indicação; (vi) a Política de Remuneração; (vii) a Política de Transações entre Partes Relacionadas; e (viii) a Política de Avaliação.

Regimento Interno do Comitê de Auditoria

O Regimento Interno do Comitê de Auditoria tem por objetivo disciplinar o funcionamento, estrutura e forma de atuação do Comitê de Auditoria da Companhia, bem como permitir que os demais órgãos internos da Companhia, seus acionistas e demais interessados na Companhia acompanhem a atuação do Comitê da Auditoria, observadas as disposições do Estatuto Social e da legislação aplicável, contribuindo assim para o fortalecimento de suas práticas de governança. O Regimento Interno do Comitê de Auditoria tem como referência: (i) as diretrizes de governança corporativa do Estatuto Social; (ii) a Lei das Sociedades por Ações; (iii) normas gerais emitidas pela CVM sobre o assunto; (iv) o Regulamento do Novo Mercado; (v) a Política de Indicação; (vi) a Política de Remuneração; (vii) a Política de Transações entre Partes Relacionadas; e (viii) a Política de Avaliação.

Código de Conduta

O Código de Conduta tem como objetivo descrever quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus colaboradores, fornecedores e intermediários.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existente

A Companhia possui uma estrutura organizada responsável pela aplicação do processo de gerenciamento de riscos descritos na Política de Gerenciamento de Riscos, em diferentes níveis da organização, que abrange o Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria e todos os Colaboradores.

O gerenciamento de riscos visa a identificar e analisar os riscos aos quais a Companhia está exposta, a fim de definir limites e controlá-los. Os procedimentos para gerenciamento desses riscos são controlados e geridos pela Diretoria e pelas áreas a ela subordinadas.

O mapeamento dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como a análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e de seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia são implementados pelo Diretor de Relações com Investidores.

Os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles, serão discutidas em reuniões anuais entre a Diretoria ("Reuniões"). Após referidas Reuniões, os Diretores Co-Presidentes serão responsáveis por definir as ações a serem tomadas para cada um dos riscos levantados e por implementá-las.

O Conselho de Administração, a Diretoria, o Comitê de Auditoria e demais áreas de assessoramento, dentre elas as áreas de (i) Área de *Compliance* e (ii) Gerência de Risco e

5.4 - Programa de Integridade

Controles Internos, coordenam o processo de gestão de riscos e buscam a identificação, mensuração e monitoramento dos riscos associados, bem como dos riscos que possam impactar significativamente a elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia possui um Código de Conduta aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 27 de julho de 2020, que possui como objetivo descrever quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus Colaboradores, fornecedores e intermediários.

A Companhia tem o compromisso de conduzir o seu trabalho dentro dos seguintes princípios:

a) Solidez: acredita em uma evolução com história e tradição. Conseguimos aplicar a excelência técnica, buscando aprendizagem contínua com responsabilidade e consistência.

b) Espírito Familiar: valorizando os relacionamentos e o diálogo entre as pessoas em um nível pessoal e próximo. Tem um olhar humano e empático transversal a todo o processo.

c) Harmonia: acredita no equilíbrio e na coerência entre as partes de um todo. Trabalhar com harmonia é estar presente em um ambiente onde as pessoas trabalham com gosto.

d) Versatilidade: tem um olhar generalista que possibilita uma visão ampla e uma atuação em diversas áreas.

e) Sagacidade: a Companhia é movida pela constante vontade de melhorar a forma de atuação, aplicando conhecimento com sabedoria para atingir resultados eficazes e positivos.

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

  O Código de Conduta é aplicável a todos os todos os funcionários, empregados e Colaboradores, incluindo seus diretores, membros do seu conselho de administração, do seu conselho fiscal, dos comitês do conselho de administração, bem como de quaisquer outros órgãos com funções técnicas e/ou destinados a aconselhar os administradores, assim como os estagiários e trainees da Companhia ("Colaboradores"), bem como todos os fornecedores e prestadores de serviços contratados pela Companhia ("Fornecedores") e todos os intermediários, procuradores, agentes, representantes, distribuidores, consultores, advogados, e quaisquer terceiros contratados ou que tenham poderes para atuar em nome ou benefício da Companhia ("Intermediários").

  Além disso, a Companhia estimula que todas as sociedades que sejam afiliadas não controladas da Companhia também sigam as diretrizes de condutas descritas no Código de Conduta e adotem um código de conduta que seja compatível com os preceitos da Companhia.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de**

5.4 - Programa de Integridade

conduta e às demais normas relacionadas ao tema

A implementação, aplicação e monitoramento do cumprimento do Código de Conduta são de responsabilidade do Departamento Jurídico. Assim, o Departamento Jurídico atuará de forma a promover a disseminação e consolidação de uma cultura ética, bem como prevenir e detectar tempestivamente quaisquer condutas que possam representar uma violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou às leis e regulamentações vigentes aplicáveis às suas atividades, como, por exemplo, as leis brasileiras ou estrangeiras relacionadas a corrupção, suborno, fraude, conflito de interesses públicos, improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, lavagem de dinheiro, violações eleitorais ou condução de negócios de forma não ética, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n° 2.848 de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, a Lei n° 8.429 de 2 junho de 1992, conforme alterada, a Lei n° 8.666 de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei n° 9.504 de 30 de setembro de 1997, conforme alterada, a Lei n° 9.613 de 3 de março de 1998,conforme alterada, a Lei n° 12.813 de 16 de maio de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, assim como o *United States Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e as demais leis estrangeiras com eficácia extraterritorial, aderentes à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE, inclusive seus regulamentos e demais normas relacionadas ("Leis Anticorrupção").

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Qualquer violação ou suspeita de violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia, bem como às leis e regulamentações aplicáveis às atividades da Companhia, em especial as Leis Anticorrupção, deverá ser prontamente comunicada por meio do Canal de Denúncias da Companhia ("Canal de Denúncias"). A Companhia tomará as medidas que entender cabíveis para apuração das denúncias e para a interrupção imediata de condutas contrárias ao Código de Conduta, sempre seguindo a legislação aplicável.

Os Colaboradores que praticarem tais violações estarão sujeitos às seguintes medidas disciplinares, conforme aplicável: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) desligamento; e (iv) demissão por justa causa.

Vale ressaltar, que mesmo após a aplicação de qualquer destas sanções, a Companhia poderá adotar medidas legais necessárias ao ressarcimento de eventuais danos sofridos por ela, ou notificar as autoridades competentes sobre eventuais ilícitos/crimes que tenham sido praticados.

Caso as violações tenham sido praticadas por Fornecedores e/ou Intermediários, a Companhia poderá determinar o encerramento dos vínculos contratuais existentes e buscar eventuais medidas judiciais que sejam cabíveis.

Eventuais medidas disciplinares e/ou sancionatórias deverão ser aplicadas de forma gradual e proporcional ao dano causado e à irregularidade identificada.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 27 de julho de 2020, e está disponível para consulta nos websites

5.4 - Programa de Integridade

da CVM (www.cvm.gov.br), da B3 (www.b3.com.br) e da Companhia: www.grupokallas.com.br.

b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia disponibiliza um Canal de Denúncias a todos os Colaboradores que tenham interesse em comunicar uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de qualquer violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia, às Leis Anticorrupção e demais leis e regulamentações aplicáveis às suas atividades.

O Canal de Denúncias pode ser acessado de forma gratuita, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana por meio do endereço eletrônico (*e-mail*): denuncia@kallasnet.com.br.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

  O Canal de Denúncias está a cargo do Departamento Jurídico, que será responsável por apurar, de forma detalhada, as violações supostamente praticadas.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se receber denúncias somente de empregados**

  O Canal de Denúncias também pode ser acessado pelos Fornecedores, Intermediários ou quaisquer terceiros que possam ter interesse em reportar uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de irregularidades.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

  Todas as comunicações feitas ao Canal de Denúncias serão confidenciais e poderão ser feitas de forma anônima, caso o denunciante assim o desejar.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

  As comunicações feitas ao Canal de Denúncias serão encaminhadas ao Departamento Jurídico, que será responsável por apurar, de forma detalhada, as violações supostamente praticadas. O Departamento Jurídico reportará o recebimento e o resultado da apuração das comunicações feitas por meio do Canal de Denúncias ao Comitê de Auditoria, que será responsável pela aprovação dos relatórios de apuração e das medidas disciplinares aplicáveis.

  A Companhia não admite qualquer medida de retaliação contra qualquer indivíduo que reporte, de boa-fé, uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de uma violação ao seu Canal de Denúncias. Ressaltando que qualquer a retaliação ou perseguição em decorrência de uma denúncia é uma violação ao Código de Conduta, sujeita à aplicação de sanções, na forma da legislação aplicável.

c) Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Companhia, em seu Código de Conduta, dispõe que qualquer processo de fusão, aquisição, reestruturações ou compra de participação societária pela Companhia deverá ser precedida de uma auditoria legal na empresa-alvo, voltada à identificação de possíveis riscos advindos da realização da operação societária como, por exemplo, o envolvimento da empresa-alvo (e seus sócios) em investigações, processos administrativos ou judiciais, ou ainda em quaisquer alegações relacionadas a atos de corrupção ou de qualquer conduta ilícita.

5.4 - Programa de Integridade

d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.5 - Alterações significativas

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta ou na Política de Gerenciamento de Riscos adotada.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Não há outras informações relevantes não divulgadas nos itens 5.1 a 5.5 deste Formulário de Referência.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	15/07/2008
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade por ações.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

A história do Grupo Kallas teve início em 1983, quando foi fundado por seu acionista controlador, Dr. Emílio Kallas, Doutor em Engenharia Civil, pela POLI-USP, na cidade de São Paulo. A partir da fundação, a Kallas iniciou a construção de unidades residenciais no âmbito de programas da Caixa Econômica Federal, como o Plano de Ação Imediata para Habitação - PAIH e o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, além de programas habitacionais como a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB.

Em meados dos anos 1990, mesmo com a baixa oferta de crédito ao consumidor final, o Grupo Kallas passou a atuar também no mercado de média e alta renda, fortalecendo a marca e desenvolvendo elevado e reconhecido padrão de qualidade Kallas. Nos anos seguintes, o Grupo Kallas diversificou sua atuação e passou a desenvolver empreendimentos como hotéis e shopping centers. O Grupo Kallas focou suas operações, primordialmente, no Estado de São Paulo. Como parte fundamental de sua estratégia, desenvolvendo um modelo de negócio integrado de toda a cadeia produtiva de seus empreendimentos, desde a prospecção até a entrega do imóvel, proporcionando crescentes ganhos de eficiência, controle, rentabilidade e qualidade em cada empreendimento.

Desde então, o Grupo Kallas vinha realizando construções importantes e adquirindo relevantes atestados técnicos, quando, em 2005, realizou a incorporação do Sky House, empreendimento com um VGV de mais de 380 milhões. Assim em meados de 2007, foi realizado o *spin off* para reestruturar a Companhia e iniciar a segregação dos seguimentos de atuação.

Com o agravamento da crise na economia do país entre 2014 e 2018, o Grupo Kallas optou por diminuir o ritmo de lançamentos imobiliários, empregando esforços para ampliar e aperfeiçoar sua capacidade de construção (realizando obras para terceiros e/ou para empresas do próprio Grupo Kallas), prospecção e aquisição de novos terrenos. A Companhia acredita que a crise econômica, e a consequente queda no preço dos terrenos, permitiu um incremento do estoque em melhores localizações e com condições de pagamentos favoráveis. Essa habilidade permitiu o crescimento em um período em que a maioria das empresas do setor, enfrentaram problemas e se viram obrigadas a encolher ou até mesmo encerrar as atividades. A construção para terceiros foi a vertente que possibilitou que a empresa mantivesse seus colaboradores, enquanto outras incorporadoras e construtoras necessitaram executar corte de pessoal para prosseguir funcionando. Assim, mais uma vez a Kallas superou as barreiras impostas pela situação macroeconômica, e, por meio de seu corpo diretivo extremamente capacitado, conseguiu atravessar as adversidades e manter-se resiliente em meio às aflições de mercado. A Kallas é uma história com muitos exemplos de sucesso, capaz de enxergar além do mercado, e de compreender as pessoas a quem seu produto serve.

Com o crescimento e a diversificação dos negócios do Grupo Kallas, iniciou-se uma importante reorganização societária visando a eficiência e a organização dos focos de atuação. Como parte dessa reorganização, o Grupo Kallas identificou cada tipo de negócio, sempre voltado à incorporação e construção de negócio imobiliário. Em 2015 foi constituída a KV – imobiliária própria com objetivo de focar mais na venda de estoques e nos futuros lançamentos. Além disso, em 2016, com o aquecimento do mercado econômico, a Companhia decidiu segregar a atividade em uma nova empresa chamada Kazzas. Dando continuidade a esse processo, a atividade de loteamento foi segregada para a empresa K'URB. No ano de 2020 as atividades de médio e alto padrão foram segregadas para Kallas Arkhes.

Nos anos de 2019 e 2020, o Grupo Kallas passou por reestruturações societárias, por meio das quais resultou na sua atual estrutura societária com, aproximadamente, 130 Sociedades de Propósitos Específicos, responsáveis por empreendimentos em terrenos localizados sobretudo na região metropolitana de São Paulo.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve nenhum pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 6.1 a 6.5 deste Formulário de Referência.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

VISÃO GERAL

A Companhia, atua em diversos segmentos do mercado imobiliário: (i) na construção e incorporação de unidades residenciais no segmento econômico (incluindo o programa habitacional Minha Casa Minha Vida), no médio e alto padrão; (ii) loteamentos; e (iii) vendas. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possui 19 empreendimentos[1] em andamento, totalizando 3.146 novas unidades e, aproximadamente, 385.000 m^2 em construção. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, mesmo com o atual cenário de pandemia de COVID 19, a receita de vendas foi de R$136 milhões e o preço médio de venda dessas unidades variou entre R$130 mil e R$2 milhões, comparada a uma receita de vendas de R$70 milhões para o mesmo período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019.

A Companhia possui, na data deste Formulário de Referência, um banco de terrenos (*landbank*) com Valor Geral de Vendas ("VGV")[2] potencial ("VGV Potencial") bruto[3] superior a R$10,0 bilhões[4], sendo mais de 95% desses terrenos localizados na região metropolitana do Estado de São Paulo, o maior mercado imobiliário do País, conforme divulgado pela CBIC - Indicadores Imobiliários Nacionais em 2019.

Em seus 37 anos de atuação, a Companhia, sua entidade predecessora e respectivas subsidiárias lançaram empreendimentos com um VGV total de R$8,1 bilhões, somando, aproximadamente, 150 mil unidades residenciais entregues, e mais de 10 milhões de m^2 construídos, além de terem sido responsáveis pela construção e desenvolvimento de, aproximadamente, 100 projetos de escritórios comerciais, hotéis, *shopping centers* e loteamentos. O sucesso do Grupo Kallas foi reconhecido nos mais de 56 prêmios que recebeu ao longo de sua história.

O Grupo Kallas teve sua origem com a fundação, em 1983, pelo Doutor e Mestre em engenharia Emílio Kallas, da Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda., que, após passar por uma reorganização societária, deu origem à Companhia. O Grupo Kallas possui quase 40 anos de história com reconhecida atuação no setor de incorporação e construção. Ao longo de quase quatro décadas de mercado, o Grupo Kallas, que iniciou suas atividades com foco na construção e incorporação de unidades residenciais econômicas, no âmbito de programas habitacionais patrocinados pelos governos federal e estadual, construiu um portfólio de negócios nos diversos segmentos e nichos do mercado imobiliário que lhe propicia diversificação e flexibilidade. Essa estratégia tem entregue rentabilidade recorrente, ano a ano.

Abaixo é possível acompanhar a evolução do VGV lançado e das unidades lançadas nos últimos 14 anos e a quebra por segmento.

---

[1] Em dois desses 19 empreendimentos, a Companhia e suas subsidiárias atuam apenas como construtora.

[2] O VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

[3] VGV Potencial bruto inclui a parcela da Companhia, possíveis permutas e participações de terceiros nos empreendimentos.

[4] Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Fonte: Companhia - Base: 2006 – 2019

Cultura Organizacional

O Grupo Kallas é marcado pela cultura de dono, com sólidos valores e total comprometimento da família fundadora com o dia-a-dia da Companhia. A credibilidade e seriedade do fundador da Companhia formaram a cultura de trabalho de todos os seus funcionários e de sua administração. Sua presença na administração incutiu e mantém esses pontos como inerentes no desenvolvimento das operações da Companhia, disseminando e solidificando tais ideais como guias mestras para o desenvolvimento de suas atividades.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Com o objetivo de perenizar os negócios, a sucessão da Companhia foi cuidadosamente planejada, com os dois filhos do fundador, Thiago e Raphael Kallas, ocupando os cargos de co-presidentes executivos. Ambos engenheiros civis, contam com o acompanhamento e monitoramento do *Chairman* do Conselho de Administração, fundador e responsável pelo sucesso do Grupo Kallas, o Dr. Emilio Kallas. Thiago Kallas atua no grupo da Companhia há mais de 15 anos, com formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Fundação Getúlio Vargas e Universidade de Yale. Raphael Kallas atua há mais de 10 anos no grupo da Companhia, com formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa e *UCLA Anderson School of Management*.

A Companhia também conta com uma equipe de gestão experiente e altamente profissional. Os executivos da Companhia possuem experiência média de mais de 27 anos no setor imobiliário, com formação em universidades internacionais renomadas e elevado conhecimento e experiência técnica. Outro traço marcante da governança da Companhia é a cultura colaborativa e horizontal na relação entre os funcionários, o que estimula a criatividade, empreendedorismo e meritocracia. Além disso, a Companhia tem grande preocupação com a transparência na gestão dos seus negócios, sendo auditada por auditores independentes desde 2007.

Produtos

A Companhia e suas controladas atuam em diferentes frentes do mercado imobiliário: construção, incorporação, loteamentos e vendas. No mercado imobiliário residencial atua nos segmentos: (i) econômico; (ii) médio padrão; e (iii) alto padrão. Em todos os seus projetos, a Companhia atua de maneira totalmente verticalizada, encarregando-se do desenvolvimento, construção, incorporação, vendas e atendimento pós-venda. A expertise em incorporação e construção em segmentos variados permite direcionar com agilidade, buscando soluções que apresentam maior e melhor demanda. Essa diversificação dos segmentos de atuação aumenta as alternativas de negócio, diluindo os riscos e incrementando as receitas, da seguinte forma:

- A Kallas Arkhes é responsável pelos empreendimentos de alto e médio padrão. Desde 2006, a Kallas Arkhes lançou empreendimentos com VGV bruto de R$3,5 bilhões, somando 6,1 mil

Veritás

Altéria

ZYZ Centro by Kallas Arkhes

Videre

Alí Campo Belo

República do Líbano

Domum

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

unidades entregues. Entre os pilares de atuação da Kallas Arkhes, destacamos: (i) Durabilidade & Economia - O foco na qualidade vai muito além da aparência, ele se reflete também na durabilidade de tudo o que a Companhia faz e ainda permite que o custo de manutenção dos projetos desenvolvidos pela Kallas Arkhes seja otimizado, evitando desperdícios e problemas futuros; (ii) Ambientes & Arquitetura: A Companhia busca a excelência para oferecer o melhor lugar para as pessoas morarem. Isso se reflete em todos os seus projetos: cada cômodo é funcional, inteligente, iluminado e bem-acabado. Para chegar nesse resultado, os funcionários da Companhia passam meses debruçados sobre a fachada, a planta e áreas comuns; e (iii) Localização & Ecossistema: A Companhia entende que escolher um lugar para morar vai muito além do imóvel em si. Por isso, quando estuda a compra de um terreno, avalia toda a infraestrutura da rua, do bairro, a mobilidade e o impacto que esse projeto trará para aquele ecossistema. Essa é a forma de atuar da Companhia: pensando em projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade. Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos desenvolvidos pela Kallas Arkhes:

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos entregues pela Kallas Arkhes:

Sky House | Vila Madalena | Blend Vila Mariana | Grand Panamby

We Liberdade | Union Mooca | Moema Work Center

- A KAZZAS é a construtora e incorporadora da Companhia com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade. A Kazzas também atua no âmbito do programa habitacional "Minha Casa Minha Vida". Desde 2006, a Companhia lançou empreendimentos com VGV bruto de R$1,1 bilhão, somando 5,2 mil unidades entregues. Possui foco em inovação, qualidade e sustentabilidade. Abaixo seguem imagens de alguns dos empreendimentos entregues pela Kazzas:

Bosque do Jaraguá
6 Towers
372 Units

Oggi Penha
2 Towers
272 Units

Vista Bela
401 Units

Premmio Vila Nova
Towers
635 Units

Recanto Butantã
52 Units

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Art Home

Parque da Serra

Bosque da Serra

- A K'URB é a empresa especializada em loteamentos. Aliando qualidade urbanística à reconhecida excelência do Grupo Kallas, a K'URB tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos e/ou incorporados, no estado de São Paulo. O principal objetivo da K'URB é expandir produtos do Grupo Kallas para o interior do estado de São Paulo, com rentabilidade no processo de aquisição dos terrenos por meio de permutas e com custo baixo de infraestrutura. Atualmente, a Companhia possui 3 terrenos para implementação dos empreendimentos de loteamento.

- A KV é a intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados. Os mais de 500 corretores ativos são constantemente treinados para adequar a expectativa e perfil de cada cliente ao produto ideal considerando os diversos segmentos de atuação da Companhia. O corpo diretivo tem experiência de mais de 15 anos no segmento, tendo atuado nas maiores imobiliárias do país, formado por um time estruturado de gerentes e coordenadores que atendem nos estandes de vendas e nas plataformas digitais.

Modelo de Negócio

A Companhia segue um modelo de negócio com foco geográfico bem delimitado, que se baseia nos seguintes alicerces:

- ***Aquisição eficiente de terrenos:*** A Companhia atua no processo de aquisição de terrenos, buscando oferecer melhores produtos, explorar seus diferenciais e maximizar sua lucratividade. Para isso, conta com a experiência e a participação direta dos membros de sua alta administração na identificação das melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que a Companhia acredita permitir que obtenha condições mais vantajosas e ganho de agilidade em relação aos seus concorrentes. Sua alta administração conta, em média, com mais de 27 anos de experiência no setor imobiliário, e construiu uma excelente reputação nesse mercado junto a clientes, donos de terrenos, fornecedores e outras empresas atuantes no setor. A Companhia acredita que o profundo conhecimento que sua alta administração possui do setor imobiliário, aliado à sua capacidade de antecipar tendências do mercado e à sua flexibilidade para ajustar o seu portfólio, permite que a Companhia ofereça o melhor produto aos seus clientes.

- ***Produtos de qualidade em todos os segmentos:*** Com relação a cada terreno a ser trabalhado, a Companhia realiza extensos estudos de engenharia e pesquisas de mercado, para que cada projeto seja desenvolvido especificamente para determinada localidade e público alvo. A Companhia oferece produtos de alta qualidade em todos os segmentos de renda em que atua, refletindo inovação nos métodos construtivos. Busca inovar no projeto, no material utilizado, no padrão de acabamento, aproveitamento da área útil e área comum com variadas

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

opções de lazer e flexibilidade de *layouts* das plantas, tendo por base o estudo das novas tendências adotadas nos mercados internacionais e a sólida experiência de seu time de engenheiros. Dessa forma cada uma das etapas (desenvolvimento, construção, acabamento e comercialização das unidades) agrega valor para as seguintes, englobando a concepção e o desenvolvimento de empreendimentos funcionais, com um *design* moderno e harmonioso, durável e sustentável.

- ***Processo rigoroso de lançamento no segmento econômico:*** A comercialização de um empreendimento só pode ser iniciada após os memoriais de incorporação já estarem devidamente registrados. No segmento econômico, a Kazzas, além de aguardar referido registro dos memoriais de incorporação, somente inicia a comercialização de seus empreendimentos após a aprovação, pelas instituições financeiras responsáveis, do financiamento à construção. Seguindo essas diretrizes, a Kazzas consegue minimizar riscos de execução antes do início das obras, o que torna o processo de lançamento mais eficiente e menos suscetível a distratos.

- ***Equipe comercial especializada:*** A Companhia possui uma equipe comercial interna treinada e especializada em seus produtos, nos seus diversos segmentos de atuação. Sua estratégia de *marketing* é ancorada na força da marca, visando atrair clientes para os estandes com base na sua solidez, qualidade e histórico. A Companhia busca entregar aos seus clientes um processo de venda com pessoas com uma visão de longo prazo de relacionamento com os clientes. Além disso, ao internalizar suas vendas, a Companhia tem capacidade de ofertar uma base mais ampla de produtos do Grupo Kallas aos seus clientes.

- ***Parcerias estratégicas:*** A Companhia atua por meio de parcerias em alguns de seus empreendimentos. A parceria pode se dar por meio de convites feitos por outras incorporadoras do setor ou por uma estratégia da caixa da Companhia. Nas parcerias em que foi convidada, costuma ficar responsável pela engenharia e gerenciamento dos canteiros de obra, comprovando sua *expertise* na construção. A Companhia também busca ativamente parcerias em empreendimentos que demandem grande volume de capital, evitando ter endividamento expressivo ou prejudicar seu caixa. Dessa forma, a Companhia pode aproveitar eventuais oportunidades que se apresentem, sem comprometer sua estrutura de capital balanceada.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Principais Indicadores Financeiros

A tabela a seguir apresenta um resumo das informações financeiras da Companhia para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019 e para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020:

Indicadores Financeiros	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Índice de Liquidez Corrente(1)	4,12	6,22	2,15	4,37
Índice de Endividamento - nível de alavancagem(2)	0,16	0,21	0,09	-0,02
Índice de Endividamento(3)	2,77	2,56	1,74	-1,33

(1) O Índice de Liquidez Corrente é uma medida não contábil calculada com base no Ativo Circulante sobre o Passivo Circulante.
(2) O Índice de Endividamento – nível de alavancagem é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
(3) O Índice de Endividamento é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o EBITDA anualizado (o EBITDA anualizado considera o EBITDA apurado para os últimos 12 meses).

Os Índices Financeiros apresentados acima não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas do IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular seus índices de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Vantagens Competitivas

A Companhia acredita que suas principais vantagens competitivas são:

Presença sólida em mercados com demanda habitacional, rentáveis e com grande potencial de expansão. O banco de terrenos da Companhia localizado no Estado de São Paulo, na data deste Formulário de Referência, possui VGV Potencial bruto de R$10,0 bilhões[5], distribuído em, aproximadamente, 12.620 mil unidades. A Companhia foca, predominantemente, nessa região, que é o maior polo de riqueza nacional, com uma população estimada em 46[6] milhões de habitantes, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") de 2019. Adicionalmente, conta com uma área total de 248.219,94[7] km², representando 32,60%[8] [9] do PIB brasileiro no ano de 2019, conforme dados do Seade e IBGE. A riqueza produzida pelo Estado de São Paulo somou mais de R$2,38 trilhões[4] em 2019, o equivalente a R$51.830,34 *per capita*[2] [4], conforme dados do IBGE e Seade para o ano de 2019. Com mais de 96%[3] de sua população concentrada em áreas urbanas, o Estado de São Paulo dispõe de 22%[2] do total de habitantes do Brasil e representa 29%[10] do PIB nacional da construção civil, de acordo com IBGE e Seade. A Companhia acredita que sua sólida presença em localidades estratégicas próximas a vias de acesso

[5] Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.
[6] https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=downloads
[7] https://perfil.seade.gov.br/
[8] https://www.seade.gov.br/pib-do-estado-de-sao-paulo-cresceu-25-em-2019/
[9] https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php
[10] http://www.cbicdados.com.br/menu/sala-de-imprensa/sala-de-imprensa

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

e transporte público, assegura um diferencial competitivo, já que tais regiões apresentam alta demanda por moradias em todas as faixas de renda compatíveis com seus produtos. Na imagem abaixo consta a localização do banco de terrenos da Kallas Arkhes:

Na imagem abaixo consta a localização do banco de terrenos da Kazzas:

Modelo integrado e escalável, com atuação em toda a cadeia. A Companhia desenvolveu, aprimorou e adotou um modelo integrado de negócio, que entende contribuir para suas margens. As margens EBITDA da Companhia no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, foram de 11,7% e, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, de 19,1%, 5,6% e 6,9%, respectivamente. A Companhia atua em todas as fases de seus empreendimentos, desde mapeamento da demanda, concepção do produto, identificação e aquisição de terrenos, desenvolvimento imobiliário, incorporação, lançamento, vendas, suporte ao cliente na obtenção do financiamento imobiliário, construção e pós-venda. Acredita que sua vasta experiência e grau de aperfeiçoamento de seus métodos construtivos possibilita: (i) maior poder de negociação com

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

fornecedores, devido à sua reputação e transparência nos negócios; (ii) padronização interna de produtos e métodos construtivos para cada segmento, o que aumenta a eficiência e reduz a variabilidade de custos e de produtos; (iii) confiabilidade na execução das obras e assertividade nos prazos de entrega das unidades; (iv) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo construtivo; (v) uso de ferramentas tecnológicas para melhor controle de custos e comparabilidade/ganhos de eficiência entre seus empreendimentos; e (vi) redução do ciclo de incorporação, que consiste no período desde a aquisição do terreno até a entrega das chaves das respectivas unidades, contribuindo para melhorar o retorno obtido em seus empreendimentos. A Companhia acredita que a utilização, na fase de construção, de mão de obra própria, e a terceirização de algumas etapas com empresas especializadas, proporciona maior eficiência operacional.

Modelo Vertical de Negócios

Produtos desejados e sustentáveis, feitos com propósito. A Companhia possui um propósito claro de contribuir com os meios onde atua, sendo uma empresa que busca garantir a satisfação do cliente por meio do conforto, segurança e arquitetura de alto padrão de qualidade. Aproveita seus terrenos de forma a utilizar os espaços operacionais otimizando seu método construtivo de estrutura convencional, e flexibilidade no desenho de suas plantas. A Companhia tem ciência de que a cidade muda constantemente, e por conta disso é importante essa capacidade de inovar e se adaptar aos anseios de seus clientes. A Companhia acredita na transcendência do setor da construção civil, que tem a missão de impulsionar o futuro das cidades, de modo que preza pela integração das pessoas e dos espaços urbanos com responsabilidade social por meio de seus empreendimentos. Valoriza o caráter intergeracional do desenvolvimento urbano sustentável, trabalhando com a sustentabilidade humana bem como ecológica.

Know-how para customização de projetos e empreendimentos em diferentes faixas de renda. O histórico de longa data da Companhia no mercado de incorporação imobiliária permitiu que adquirisse experiência e *know-how* adequado para definir uma estratégia diferenciada na concepção de produtos, por meio de análise da demanda regional e competitiva. A Companhia possui flexibilidade para adaptar projetos de acordo com a demanda do mercado, por meio de soluções personalizadas para os segmentos de residências econômicas, residências de média-alta renda e loteamentos. A Companhia possui uma equipe de inteligência de mercado integralmente focada na análise de demanda regional, responsável pelo estudo do histórico e desempenho de seus empreendimentos passados e dos empreendimentos de seus concorrentes. Tal equipe realiza, periodicamente, estudos do potencial retorno de determinadas regiões, criando um relatório interno de análise competitiva baseado em indicadores de R$/m^2 e porcentagem de unidades imobiliárias vendidas. Como resultado dessa pesquisa constante, a Companhia consegue determinar seus focos geográficos de atuação. Atualmente, sua preferência de localização está voltada para cidades e bairros consolidados e com potencial de desenvolvimento dentro do estado de São Paulo, com localização próxima aos principais eixos de mobilidade urbana.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Excelência na construção. O Grupo Kallas tem experiência em construção de empreendimentos próprios, bem como em empreendimentos de outras incorporadoras. A construção sempre foi uma parte essencial das atividades do Grupo Kallas, desde o seu nascedouro. Com o agravamento da crise na economia do país entre 2014 e 2018, o Grupo Kallas optou por diminuir o ritmo de lançamentos imobiliários, empregando esforços para ampliar e aperfeiçoar sua capacidade de construção (realizando obras para terceiros e/ou para empresas do próprio Grupo Kallas), prospecção e aquisição de novos terrenos. A atuação nesse período, no qual a Companhia, sua entidade predecessora e suas subsidiárias chegaram a ter 44 canteiros de obra simultâneos, trouxe uma experiência e *know how* ímpares com relação ao processo construtivo. Essa *expertise* fica evidente não só em suas obras próprias, como também nas parcerias da Companhia, nas quais costuma ficar responsável pela engenharia e gerenciamento dos canteiros de obra. A realização de suas obras e de obras para terceiros expõe à Companhia a testes rigorosos, em relação à performance e capacidade de prestar serviços de construção com excelência. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possui 19 canteiros de obra[11] em andamento. O Grupo Kallas acredita que possui capacidade de executar ainda mais obras simultaneamente, devido aos seus processos padronizados e mapeados, aos avanços tecnológicos alcançados com gestão digital, aplicação da tecnologia BIM (*Building Information Model* – Modelagem da Informação da Construção) em todo seu potencial, sua construção industrializada, sua equipe focada em excelência, treinamento, especialização e resultados.

Fonte: Companhia. Os anos de 2013 a 2019 incluem canteiros de obra da Companhia e sua entidade predecessora.

Estratégia de Atuação

A Companhia apresenta os principais pontos de sua estratégia:

Executar landbank de forma rentável. A Companhia possuía, na data deste Formulário de Referência, um banco de terrenos (*landbank*) com VGV Potencial bruto superior a R$10,0 bilhões[12]. A Companhia entende que após longo período de crise econômica dos últimos anos, em que decidiu focar sua atuação na construção de empreendimentos de terceiros e na criação de um *landbank* em condições favoráveis para a Companhia, de modo a diminuir os riscos inerentes à atividade de incorporação, a atual fase do mercado imobiliário possibilita a retomada do potencial da incorporação. No ano de 2020, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia lançou [●] empreendimentos, totalizando R$[●] bilhões de VGV Potencial bruto.

[11] Em dois desses canteiros, a Companhia e suas subsidiárias atuam apenas como construtora.

[12] Dos R$10,0 bilhões, 43% são compostos por terrenos adquiridos e o restante composto por terrenos opcionados ou que aguardam o atendimento de condições resolutivas.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Expandir e consolidar sua presença nas regiões metropolitanas do estado de São Paulo, eventualmente expandindo para outros estados. A Companhia está presente em 10 cidades[13] localizadas no Estado de São Paulo, com presença sólida nas regiões metropolitanas do Estado, que apresentam grande densidade populacional e alta demanda habitacional. A Companhia adquire terrenos próximos a grandes vias de circulação e transporte público, de forma a trazer mais atratividade aos seus empreendimentos. A oferta de um produto desejado em regiões de grande déficit habitacional contribui para que a Companhia tenha alta velocidade de vendas, entregas consistentes de unidades e renomada reputação. A Companhia pretende continuar sua expansão nas regiões do Estado de São Paulo em que já está presente, buscando, também, expandir para regiões nas quais ainda não atua, desde que apresentem elevado déficit habitacional, forte crescimento econômico, população com poder aquisitivo adequado aos seus empreendimentos.

Manter o foco na satisfação do cliente. As políticas de atendimento ao cliente adotadas pela Companhia evoluíram sistematicamente nos últimos anos. No quesito arquitetônico, a Companhia atua de modo que o padrão excepcional de qualidade dos projetos do Grupo Kallas abranja os diversos segmentos de renda atendidos. Por intermédio da KV, o procedimento de vendas integra os clientes a uma equipe altamente qualificada, treinada constantemente pela "universidade corporativa", focada no estabelecimento de relacionamentos de longo prazo. A Companhia adota técnicas avançadas de CRM (*Customer Relationship Management*) e equipe própria de atendimento pós-venda. O principal objetivo é a satisfação dos clientes, que norteia a aceleração de iniciativas que apurem ainda mais a eficiência operacional da Companhia, que, por sua vez, contribui para que a experiência dos consumidores com o Grupo Kallas seja memorável por sua singularidade.

Aprimorar constantemente o processo construtivo e a sustentabilidade operacional. A Companhia pretende continuar aprimorando seu processo construtivo, por meio da busca incessante por eficiência e qualidade das matérias-primas, com a finalidade de reduzir custos e prazos, além de atender aos seus rigorosos padrões de qualidade. O Grupo Kallas tem experiência em construção de empreendimentos próprios, bem como em empreendimentos de outras incorporadoras, o que o expõe a testes rigorosos, por terceiros, em relação à performance e capacidade de prestar serviços de construção com excelência. Essa estratégia resulta em elevados ganhos de escala no seu processo produtivo. A Companhia acredita que a preocupação em alcançar uma estrutura de custos operacionais reduzida, por meio da utilização de ferramentas e sistemas construtivos inovadores que proporcionem soluções eficientes, é essencial para a obtenção de índices de rentabilidade satisfatórios e margens competitivas. Pretende, ainda, realizar investimentos para aumentar seu índice de industrialização dos processos, realizar contínua capacitação e treinamento de suas equipes, e adotar novas técnicas de construção padronizadas, novos métodos de planejamento e controle de construção e de gestão de recursos humanos. A gestão dos investimentos gerais e administrativos possui controles no âmbito financeiro, por meio de sistemas compatíveis, gestão de processos internos e auditorias. Por meio de investimentos em tecnologia, como a ferramenta BIM[14] (*Building Information Model* – Modelagem da Informação da Construção), e sistemas integrados de gestão, continuará a se beneficiar de sua estrutura verticalizada de negócios, mantendo um rígido controle de metas de custos, otimizando sua capacidade de construção e minimizando desperdícios de materiais. Em tal ferramenta são realizados controles de prazo e custo, entregando ao cliente, no final das obras, um projeto perfeitamente modelado, "como construído", e pronto para ser integrado a um sistema de *facilities* capaz de acompanhar a performance durante a vida útil do imóvel e seus sistemas constituintes. Além disso, são utilizadas outras ferramentas como: QR Code; *Laser Scan*; AGI Virtual; vistorias e validações de apartamentos e instalações por meio de tour virtual. Foi firmado convênio técnico e acadêmico com instituições educacionais para fomento a inovação, vetores de desenvolvimento, tais como loT (sensorização) e AI (inteligência artificial), alinhados ao *lean*

---

[13] São Paulo, São Bernardo, São Caetano, Campinas, Santos, São Vicente, Americana, Bragança Paulista, Caçapava e Taubaté.

[14] A ferramenta BIM consiste em uma plataforma colaborativa de desenvolvimento de projetos executivos (*design*), com precisão na compatibilidade entre projeto e construção, melhor padronização e modelagem do ambiente construído (em terceira dimensão - 3D).

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

construction como busca da excelência na logística de canteiro de obras. A Companhia, cada vez mais engajada em questões de sustentabilidade, desenvolve alternativas baseadas em critérios de eco construção, conforto e gestão, tais como a relação da edificação com o seu entorno, a escolha de sistemas construtivos e processos sustentáveis, bem como a constante preocupação com os canteiros de obra, durante a fase de execução. Continuamente, busca soluções de projeto que tragam economias no consumo de água, energia e operação do edifício.

Continuar a expansão com foco em rentabilidade e rígida gestão do fluxo de caixa. O modelo de negócios da Companhia é baseado em um rígido planejamento financeiro, com foco em retorno sobre o capital investido e com geração do fluxo de caixa. Sua estrutura de capital é saudável, com níveis históricos da equação dívida bruta e caixa. O fortalecimento de sua já competitiva estrutura de capital permitirá melhores condições de expansão das atividades, além de garantir oportunidades de mercado do setor imobiliário. Em todas as etapas produtivas, a Companhia busca aplicar uma política de planejamento e execução que seja disciplinada, de modo que um de seus objetivos é adotar cada vez mais procedimentos de eficácia para a gestão financeira, operacional e de controles, com o intuito de mitigar riscos e reduzir custos, além de maximizar margens e a taxa interna de retorno sobre cada empreendimento. A rentabilidade dos negócios é assegurada a partir da compra de terrenos, incluindo a otimização de orçamentos de obra. A Companhia acredita que a conjuntura atual é positiva para o desenvolvimento do Grupo Kallas, pois há maior disponibilidade de crédito para os clientes, queda na taxa de juros, e facilidade de obtenção de financiamentos para a produção, fatores esses que serão aproveitados pela Companhia para buscar maximizar seu crescimento, e conquistar uma expressiva parcela do mercado.

Agilidade e flexibilidade de atuação e condução dos negócios. A estrutura adotada pela Companhia para seus negócios garante agilidade e flexibilidade de atuação com implementação de ações assertivas em situações de mercado adverso, como, por exemplo, as medidas utilizadas em períodos adversos da economia brasileira, como, no segundo trimestre de 2020, a decretação de quarentena no país e, mais especificamente, no estado de São Paulo, estipulando o fechamento do comércio e dos serviços, como as vendas presenciais aos clientes. Visando amenizar esse cenário e assegurar o desempenho de seus negócios, a Companhia intensificou medidas importantes como vendas online e expansão dos processos digitais. A Companhia já passava por uma transformação digital, que acabou por ser acelerada no primeiro semestre de 2020. Entre as principais iniciativas implantadas, estão o novo site para o Grupo Kallas - mais moderno, ágil e intuitivo; e o novo site da Kazzas com foco específico na venda de imóveis econômicos. Ademais, a Companhia promoveu a revitalização de suas redes sociais; a implantação de novo CRM e do tour virtual de todos os empreendimentos; aprimorou os atendimentos *on-line* de ponta a ponta, desde a fase de pesquisa até a assinatura de contrato; e contratou uma das mais importantes agências digitais do mercado brasileiro.

Todas essas ações resultaram em um aumento de 5 vezes o número de contatos (*leads)*[15] recebidos no primeiro semestre de 2020, em relação ao mesmo período de 2019, com um incremento de VGV de 5 vezes na comparação dos mesmos períodos. Além disso, o número de clientes que, após contato (*lead)* nas plataformas digitais da Companhia, adquiriram imóveis por meio de jornada inteiramente *on-line* aumentou de 5% para 19% no mesmo período, conforme demonstramos a seguir.

[15] Contatos (*leads*) são formulários preenchidos por usuários nas plataformas digitais da Companhia, por meio dos quais demonstram interesse nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e por suas subsidiárias.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A capacidade de constante aprimoramento da Companhia acarretou o surgimento de trabalho com novas ferramentas, que possivelmente se manterão na estratégia de longo prazo da Companhia como: premiações a equipe de vendas por vídeo conferência, *live meetings* para grande público de corretores e lançamentos 100% digitais.

Pandemia Global – Coronavírus - COVID-19

Na primeira semana de março de 2020, a cidade de São Paulo, principal região de atuação da Companhia, foi acometida pela pandemia global da COVID-19 ("Pandemia"). Para o enfrentamento do problema, o principal foco, foi garantir a saúde e a segurança dos clientes e dos colaboradores, adotando os padrões de biossegurança e sanitização pertinentes para evitar a propagação.

Nos canteiros de obra, onde estavam presentes, aproximadamente, 3,6 mil colaboradores, foram tomadas providências urgentes que incorporaram informações e esclarecimentos com palestras de médicos e professores da área de saúde e proteção básica (distanciamento social, afastamento de pessoas do grupo de risco, máscaras, álcool gel, reforço nos lavatórios, turnos diferenciados, higienização de botas, limpeza e desinfecção diária em todas as áreas de vivência - 4 vezes ao dia). Adicionalmente, no decorrer da quarentena, a Companhia, às suas expensas, oferece consultas médicas e testes para 100% dos operários.

Como resultado, até então, nenhum caso crítico e nenhum óbito foi registrado nos canteiros de obra da Companhia. Os afastamentos não representaram nem 1% do quadro de colaboradores da Companhia. Não houve qualquer interrupção das obras. A Companhia iniciou a construção de mais 6 obras, com aumento de seu efetivo em 35%, quando em comparação início da Pandemia.

Para que o processo de vendas não fosse impactado adversamente com o fechamento dos estandes, a digitalização dos processos foi intensificada, potencializando a emissão de contratos com assinatura e registro digital e os tours e reuniões passaram a ser virtuais. A Companhia expandiu o departamento de relacionamento com clientes com a adoção de um novo CRM (Gestão de Relacionamento com o Cliente) e integração total ao ERP (Sistema Integrado de Gestão). Com o início da flexibilização das restrições na cidade de São Paulo, com os estandes abertos, a Companhia adota todas as medidas de segurança recomendadas, seguindo rigorosamente o protocolo acordado com a Prefeitura da cidade de São Paulo.

Com relação aos escritórios corporativos, 100% dos funcionários da Companhia passaram a trabalhar de casa (*home office*). Em apenas 5 dias, a Companhia criou uma agenda para

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

intensificar o contato entre os times executivos e operacionais. A partir de junho de 2020, foi iniciado o retorno gradual dos funcionários aos escritórios, também com a implementação de todas as medidas de segurança e saúde recomendadas, além de testagem em massa. A Companhia aderiu ao movimento "Não Demita", desde o seu lançamento, cumprindo com seus compromissos assumidos. No escritório, o efetivo também sofreu aumento durante a pandemia.

Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do Covid-19 no ambiente econômico, a administração da Companhia entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

A Companhia acredita que a manutenção de sua saúde econômica financeira é consequência de estratégia de vendas, alinhada aos produtos com boa aceitação pelos clientes e preços adequados a demanda do mercado. Por outro lado, a redução na taxa básica de juros acelerou a tomada de decisão dos compradores, trazendo um aumento na procura por seus produtos. A Companhia entende que a manutenção da taxa básica de juros nos patamares atuais poderá estender esse cenário por mais meses.

Até a data deste Formulário de Referência, não houve impactos significativos nos resultados da Companhia, os quais a Companhia acompanha mensalmente.

Na data deste Formulário de Referência, o nível de liquidez e perspectivas de geração de caixa da Companhia foram suficientes para que não recorresse ao financiamento adicional para suas operações. A Companhia revisou suas estimativas de provisões para distratos, levando em consideração o impacto da Pandemia na economia, e entende refletir em seus livros as estimativas atualizadas para esta questão.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

(a) interesse público que justificou sua criação

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

a. produtos e serviços comercializados

Segmento [1]	Descrição
Kallas Arkhes	Empreendimentos de médio e alto padrão
Kazzas	Empreendimentos econômicos
Kallas Urbanismo	Loteamentos

[1] Segmentos adotados a partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Nos períodos anteriores a administração da Companhia adotava apenas um segmento considerado internamente como "incorporação imobiliária".

b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Período de 6 meses encerrado em 30 de junho de

Em R$ milhões	2020		2019	
Segmento	**Receita líquida**	**% do total**	**Receita líquida**	**% do total**
Kallas Arkhes	67,2	49%	58,4	83%
Kazzas	68,7	51%	11,8	17%
Kallas Urbanismo [1]	-	-	-	-
Receita Líquida Total	**135,9**	**100%**	**70,2**	**100%**

[1] A Kallas Urbanismo - K'urb, não apresentou valores materiais reportáveis em 2020 e 2019.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os resultados da Companhia foram acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Desta forma, a informação sobre a receita líquida para 2018 e 2017 não é comparável com os segmentos informados acima, utilizados também para as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, não será apresentada neste item pela Companhia.

c. **lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia**

Período de 6 meses encerrado em 30 de junho de

Em R$ milhões	2020		2019	
Segmento	**Lucro Bruto**	**% do total**	**Lucro Bruto**	**% do total**
Kallas Arkhes	24,4	58%	20,2	88%
Kazzas	17,7	42%	2,6	12%
Kallas Urbanismo	-	-	-	-
Lucro Líquido Total	**42,1**	**100%**	**22,8**	**100%**

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos. Assim, como mencionado nas demonstrações financeiras da Companhia, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Por esta razão, não é possível apresentar o lucro líquido para cada segmento indicado acima. Além disso, a informação sobre o lucro bruto para 2018 e 2017 não é comparável com os segmentos informados acima, utilizados também para as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, não será apresentada neste item pela Companhia.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A Companhia divulga três segmentos em suas demonstrações financeiras, conforme informado no item 7.2 deste Formulário de referência (Kallas Arkhes, Kazzas e Kallas Urbanismo). Não obstante, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

a. características do processo de produção

A Companhia participa de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, as quais englobam a identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação ou loteamento, elaboração do projeto, obtenção das licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias, construção do empreendimento, comercialização das unidades e atendimento ao cliente antes, durante e após a venda.

O ciclo do negócio de incorporação, construção e lançamento dos empreendimentos imobiliários dura, em média, 42 meses sendo (i) até 12 meses para identificação, averiguação, negociação e aquisição do terreno, desenvolvimento, financiamento e lançamento do empreendimento, (ii) 6 meses para a venda das unidades antes do início da construção, (iii) 24 meses para a construção e venda das unidades remanescentes, e (iv) 4 a 8 meses após o término da obra para aprovação do crédito e liberação final dos recursos pela instituição financeira com relação ao recebimento do financiamento imobiliário de seus clientes. Este ciclo á aplicável tanto para o segmento da Kallas Arkhes, como para a Kazzas.

A Companhia está iniciando suas atividades na área de loteamentos. A captação do terreno é realizada, em média, em 12 meses. A Companhia necessita obter, previamente, uma certidão de diretrizes para uso, ocupação e parcelamento do solo, emitidas pelas Prefeituras para verificar a viabilidade de implementação dos loteamentos. Para a aprovação dos loteamentos, é necessário desenvolver diversos projetos de construção e de implementação, o que costuma durar, em média, 3 anos.

A partir das diretrizes expedidas pela Prefeitura, o loteador deverá apresentar o projeto de implantação do loteamento com os desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução de obras com duração máxima de 4 anos. Após a aprovação, o projeto é registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Concluídas as obras, a Prefeitura emitirá o "Termo de Verificação de Execução de Obras – TVEO", com a certidão de diretrizes.

Antes de iniciar a obra, é preciso obter as licenças necessárias para sua execução, sendo que a obtenção do licenciamento ambiental e a aprovação do projeto junto a Prefeitura são requisitos básicos. Dependendo da complexidade e do porte do empreendimento, exigências adicionais podem ocorrer, como, por exemplo, desenvolvimento de estudos ambientais mais detalhados, a exemplo do EIV (Estudo de Impacto da Vizinhança) ou do EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental), nos quais são definidas medidas mitigadoras para o impacto a ser gerado pela implementação do loteamento.

A etapa de prévia regularização da área (retificação, subdivisão ou unificação) também é muito importante e, por vezes, demorada, podendo impactar no prazo de lançamento do loteamento. No entanto, havendo essa necessidade, é preciso previamente regularizar a matrícula do imóvel para que o processo de aprovação seja concluído com base em uma matrícula atualizada que descreva a realidade física do terreno onde será implementado o loteamento.

Todos os prazos mencionados podem variar por motivos de força maior, casos fortuitos e atrasos decorrentes de fatos atribuíveis a terceiros e aos órgãos públicos competentes pela aprovação dos projetos.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Identificação, Avaliação e Aquisição de Terrenos

O processo de incorporação imobiliária e dos loteamentos se inicia com a captação do terreno, etapa de fundamental relevância para o sucesso e rentabilidade de um empreendimento. A aquisição de terrenos adequados é fundamental para a lucratividade dos empreendimentos da Companhia.

A Companhia tem acesso a oportunidades de aquisição por meio de sua rede de contatos com corretoras, proprietários de terrenos, bem como com outras incorporadoras e loteadoras interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

As oportunidades de negócio são recebidas de diversas formas, podendo ser por meio de: (i) corretores autônomos, que recebem as diretrizes da empresa (ii) indicações dos diretores, amigos, investidores e conselheiros; (iii) proprietários de terrenos que, diretamente, procuram a Companhia com interesse em ter um parceiro experiente e capacitado em incorporação imobiliária ou urbanismo; (iv) prospecção ativa da equipe de novos negócios, que detectam oportunidades nas visitas a terrenos ou no relacionamento com os formadores de opinião das cidades, órgãos públicos ou grandes empresários e (v) relacionamento com outros incorporadores e loteadores que, enxergando uma sinergia positiva entre as empresas, procuram a Companhia para formar parcerias.

Assim que a Companhia identifica um terreno que possa representar uma boa oportunidade de incorporação ou urbanização, a Companhia realiza uma pesquisa de mercado, que pode ser feita internamente ou com empresa especializada. Essa pesquisa consiste em analisar todas as características da região, tais como a renda, a população, o crescimento e os pontos de interesse, além de estudar o mercado da região, avaliando os concorrentes, preço, produto, estoque e futuros lançamentos. Uma vez concluído o estudo de mercado e determinadas as características do zoneamento, a Companhia define o perfil do empreendimento a ser desenvolvido, realizando um estudo do potencial construtivo do terreno e do parcelamento do solo. Após definidos os termos negociais com o vendedor do terreno, a Companhia realiza uma análise detalhada da documentação legal do mesmo, e somente após resultado favorável em relação a tal análise, a compra é efetivada.

O setor de novos negócios da Companhia participa de todas as etapas da análise de um terreno e também da definição do produto a ser desenvolvido, o que assegura maior agilidade no processo de elaboração de viabilidade econômica do empreendimento. Confirmada a viabilidade do empreendimento, o projeto é apresentado a um comitê executivo e, após a sua análise criteriosa, a aquisição é decidida. Além do elevado rigor na análise que antecede a compra de um terreno, a experiência das equipes comercial e de engenharia assegura um processo bastante ágil desde a identificação até a aquisição do terreno.

Seguindo os ditames da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Incorporação") e da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei de Parcelamento do Solo Urbano"), as aquisições de terrenos são realizadas por meio de (i) instrumentos de permuta com as futuras unidades do empreendimento; (ii) instrumentos de compra e venda a prazo; (iii) instrumentos de compra e venda à vista; ou (iv) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores. A Companhia procura realizar a maioria das aquisições por meio de instrumentos de permuta por unidades. Os títulos aquisitivos são, em sua grande maioria, transferidos para a Companhia e suas controladas em momento oportuno. Excepcionalmente, a Companhia realiza incorporações imobiliárias por mandato, nos termos da Lei de Incorporação até a aprovação do projeto junto a Prefeitura Municipal, quando realizamos a outorga das escrituras e eventual registro nas respectivas matrículas.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Desenvolvimento, Aprovação e Lançamento

Após a aquisição de um terreno, inicia-se o processo de elaboração do projeto do empreendimento que dura, em média, 12 meses. Neste período, o produto previamente definido na etapa de aquisição do terreno é aprimorado e detalhado, com o desenvolvimento do projeto visando a adaptação do empreendimento à cultura local.

O período para aquisição de loteamentos dura, em média, 12 meses, podendo variar conforme contrato de parceria assinado com os proprietários da terra nua, também chamados de terrenistas.

Após a apresentação do projeto, a equipe interna de arquitetos o adapta aos processos construtivos padronizados, o que permite uma execução mais ágil do empreendimento, com economia de escala. A Companhia possui equipes internas de arquitetura, incorporação e comercial que estudam e definem as diretrizes dos produtos a serem lançados, buscando máxima eficiência em adequação dos custos à viabilidade.

A partir desse procedimento, a Companhia cria um banco de dados com as características regionais de cada cidade em que atua, de forma a beneficiar-se dessas informações em empreendimentos futuros. A Companhia coordena todo o processo de aprovação legal do empreendimento junto às prefeituras municipais e acredita possuir um amplo *know-how* do fluxo de aprovação legal pelos órgãos competentes nas localidades em que atua.

A Companhia contrata assessores jurídicos para auxiliar no processo de diligência da incorporação e do loteamento e, eventualmente, serviços especializados em aprovações ou licenciamentos ambientais, aprovação de projetos arquitetônicos e desenvolvimento de projetos executivos. O departamento de incorporação e loteamento é responsável pelo acompanhamento do processo de aprovação dos projetos bem como pelo gerenciamento das atividades de licenciamento.

As aprovações dos projetos são acompanhadas em todos os órgãos por funcionários internos da Companhia, mesmo quando existe algum tipo de assessor, de modo a garantir o cumprimento de cada exigência estabelecida nas leis municipais e estaduais. Tendo passado por todas as aprovações necessárias, o projeto de incorporação ou loteamento está apto para ir a registro para que se possa iniciar as vendas.

Também nesse período, a Companhia define as instituições financeiras com as melhores taxas e condições de atendimento às suas necessidades e às de seus clientes.

Incorporação, Loteamento e Construção

Desde o início das suas atividades, a Companhia realiza uma avaliação criteriosa na fase de planejamento de cada um de seus empreendimentos para decidir o método de construção mais adequado e se a construção será realizada pela própria Companhia ou por terceiros contratados. Para essa decisão, leva-se em conta, entre outras características, o número de unidades, localização, segmento ao qual se destina e aspectos de logísticas associados ao desenvolvimento do empreendimento visando à solução que apresente maior rentabilidade do capital investido, sem o comprometimento dos padrões de qualidade. A Companhia foca sempre na inteligência do processo de incorporação e loteamento, acompanhando o desenvolvimento dos projetos executivos, o planejamento de seus empreendimentos e a logística de execução das suas obras. Com essa estratégia, busca-se manter uma estrutura eficiente, ágil e dedicada que possibilite manter os padrões de qualidade em todas as regiões onde atua com a melhor rentabilidade possível em cada empreendimento que são desenvolvidos.

Os empregados especializados atuam juntamente com as equipes de obra para garantir a disseminação de um rígido padrão de construção e qualidade do processo construtivo.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A Companhia busca sempre conhecer as melhores tecnologias de construção e acabamento disponíveis no mercado e somente implanta a nova tecnologia após uma criteriosa avaliação por parte de sua equipe de engenharia.

A Companhia trabalha com diversos fornecedores e, nos últimos anos, não experimentou quaisquer atrasos significativos de suas obras devido à escassez de materiais e mão de obra. Diante do crescimento de suas atividades, a Companhia tem obtido ganhos de escala que proporciona redução de custos de construção.

Após o término da construção e antes da entrega da obra aos clientes, a Companhia realiza criteriosa vistoria, apontando todos os ajustes necessários.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia fornece garantia limitada de dois anos contados da entrega das chaves para materiais e vícios aparentes, e de cinco anos contados a partir da autorização municipal de ocupação do empreendimento, para vícios estruturais. Adicionalmente, a Companhia estabelece no manual do proprietário, que é entregue aos seus clientes no momento da entrega de chaves, e parte integrante do contrato de venda e compra com o cliente, os prazos de garantia de cada item da construção. Essas garantias e prazos são também estabelecidos no contrato de prestação de serviços que a Companhia celebra com as construtoras. Assim, para atender eventuais reclamações relacionadas a qualquer detalhe ou problema na construção, a Companhia vale-se da garantia contratual prestada pela construtora do empreendimento.

b. características do processo de distribuição

Vendas e Marketing

A Companhia possui uma minuciosa estratégia de *marketing* e vendas, e busca ser assertiva nas campanhas publicitárias de seus empreendimentos, de modo a obter celeridade na venda das unidades. A Companhia traça sua estratégia de *marketing* e vendas em conjunto com empresas especializadas em mídia e com suas corretoras terceirizadas. Adicionalmente, conduz frequentes pesquisas junto a seus clientes e ao mercado para embasar sua estratégia de *marketing* e vendas.

A Companhia está constituindo uma nova empresa própria de vendas: KV Intermediadora de Vendas Ltda ("KV"). Após alguns anos de experiência, o grupo Kallas notou a necessidade de criar uma empresa voltada à venda de unidades dos lançamentos e dos imóveis em estoque. A Companhia conta com um time de mais de 500 corretores que trabalham de forma sinérgica para venda dos estoques e dos lançamentos dos empreendimentos.

Os esforços da Companhia de comercialização com relação a um novo empreendimento são iniciados antes mesmo do seu lançamento, por meio de contatos com clientes cadastrados em seu banco de dados, bem como pela utilização de mídia externa no local da obra e divulgação de informações em seu *website*. A estratégia de *marketing* inclui também a utilização de diversos meios de comunicação (televisão, jornal, rádio e *outdoors*).

Como forma de promoção e *marketing* para a comercialização de suas unidades, constrói *stands* de vendas nos locais dos futuros empreendimentos nos quais os clientes podem visitar apartamentos decorados e maquetes dos projetos e/ou instala lojas em regiões estratégicas, normalmente em regiões centrais com grande circulação de pessoas, para captação de clientes alvos para empreendimentos diversos em uma mesma praça.

Além disso, também utiliza anúncios em jornais e revistas, *stands* em supermercados, shoppings, feiras do setor imobiliário, propaganda de mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas e em pontos de grande circulação, bem como *outdoors*, propagandas em rádio e televisão, *books* dos empreendimentos e disponibilização de informações específicas sobre cada

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

empreendimento em seu *website*.

Ao longo dos últimos anos, e especialmente no contexto do distanciamento social, a Companhia teve diversas iniciativas digitais para suportar o processo de vendas, sempre focando na jornada do cliente e entregando a melhor experiência. Atualmente, a Companhia oferece uma jornada ao cliente que pode ser totalmente digital, desde o primeiro contato dele (*lead*) até a assinatura do contrato.

Adicionalmente, a Companhia procura manter a equipe de vendas constantemente motivada por meio do estabelecimento de metas que, uma vez atingidas, resultam em premiações.

Por meio do *website* (www.grupokallas.com.br), disponibiliza corretores *on-line*, possibilitando aos clientes, a compra das unidades à distância. Esse sistema *on-line* pode ser acessado diretamente em seu *website*. O *website* contém informações detalhadas sobre os empreendimentos, tais como as respectivas plantas e imagens ilustrativas. Além disso, o custo de aquisição de um cliente por meio da *internet* é menor em relação aos custos advindos das práticas convencionais de *marketing*.

A Companhia tem uma equipe responsável pela conferência de toda a documentação gerada pelas corretoras, verificando a capacidade de pagamento de seus clientes, restrições cadastrais e documentação acessória. O grande reconhecimento da qualidade dos produtos e de sua marca é evidenciado pela velocidade de vendas das unidades.

A Companhia não conta com método fixo de vendas. As vendas também são realizadas dentro dos *stands* de vendas, que são construídos nos terrenos em que os projetos serão desenvolvidos.

Financiamentos a Clientes

A Companhia, por meio de suas contraladas Kallas Arkhes, Kazzas e K'Urb, oferece a seus clientes 2 (duas) modalidades de financiamento com bancos comerciais privados, Caixa Econômica Federal ("CAIXA") e Banco do Brasil ("BB").

i. *Financiamento bancário.* Por meio desta modalidade, a Companhia recebe do cliente, em média, 20,0% a 50,0% do valor da unidade até a entrega das chaves, ou seja, durante o período de lançamento e construção do empreendimento. A partir deste momento, o cliente financia o saldo devedor diretamente com uma instituição financeira de sua escolha, e a referida instituição paga o saldo devedor à vista. A Companhia acredita que o financiamento dos clientes por instituições financeiras seja de crucial importância para as atividades, uma vez que, atualmente, as linhas de créditos oferecidas estendem-se por até 30 anos para pagamento, com taxas de juros a partir de 7,5% ao ano, acrescido de correção monetária pela TR;

ii. *Financiamento direto.* A maioria dos clientes não consegue financiar 100% do valor do imóvel, portanto, a Companhia recebe do cliente um sinal, no ato do fechamento do contrato. O valor restante, correspondente à diferença entre o valor do imóvel e o valor financiado, é pago em parcelas mensais diretamente à Companhia. As parcelas dos contratos são reajustadas mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") até a emissão do Habite-se. Após a entrega das chaves, as parcelas do financiamento passam a ser reajustadas mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M") e acrescidas de juros;

Financiamento de Imóveis na Planta.

Além disso, a Companhia, por meio da controlada Kazzas, oferece uma opção de crédito associativo. Nessa modalidade, o cliente toma recursos com o agente financiador no momento da

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

aquisição do imóvel, ainda durante o período de construção, os quais são repassados à Companhia, conforme a evolução da obra. Por meio dessa modalidade, a Companhia recebe aproximadamente 90,0% do Valor Geral de Vendas ("VGV"), durante as obras, o que diminui a sua necessidade de capital de giro. O percentual de juros aqui varia de acordo com a renda do adquirente, com taxa média de 5% a 8,16%.

Os contratos de compra e venda celebrados pela Companhia geralmente preveem reajuste do preço pela inflação. Durante a construção, os contratos são corrigidos pelo INCC, referenciado nas variações do custo de construção e, após a conclusão das obras e emissão do Habite-se, os contratos são reajustados por índices de inflação, IGP-M, acrescido de juros de 12,0% ao ano.

Corretagem

A Companhia aloca cerca de 9% do valor de venda de cada unidade para pagamento de despesas de *marketing* e comissões de corretagem. A corretagem é modalidade contratual prevista no Código Civil e na Lei n° 6.530, de 12 de maio de 1978. Pela corretagem, o corretor efetua intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, sendo por isso remunerado. A característica principal da corretagem, que a difere do contrato de trabalho, é a autonomia e independência do corretor de imóveis nas atividades por ele desempenhadas, assumindo também o risco financeiro da efetivação ou não do negócio.

Conforme previsto nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, a comissão de corretagem pela intermediação das vendas de apartamento é paga pelos adquirentes dos imóveis diretamente aos corretores responsáveis pela prestação do serviço. O custo de corretagem para o cliente pode variar entre 5% sobre o preço de venda do imóvel.

Além disso, a Companhia possui uma política de concessão de crédito baseada em sua experiência com os clientes de seu segmento de atuação. A Companhia possui um amplo time com profissionais dedicados à essa atividade. As vendas somente são concretizadas caso os clientes estejam em conformidade com os parâmetros de risco e de segurança, por meio de análise de crédito perante Serasa, SPC e outros mecanismos internos, além da aprovação dos bancos para o processo de venda simultânea (SICAQ / SAC). A inadimplência é monitorada e eventuais renegociações podem chegar à retomada do imóvel, caso sua posse tenha sido transferida ao cliente.

c. características dos mercados de atuação

Cenário Macroeconômico Brasileiro

O Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários da América Latina. Ainda assim, o setor apresenta grande potencial de crescimento, baseando-se no aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional, expansão da renda familiar, recuperação econômica, redução do déficit habitacional, entre outros.

Três fatores podem ser apontados como os principais impulsionadores do crescimento do setor imobiliário brasileiro nos últimos anos: melhorias macroeconômicas, melhorias regulatórias e fortalecimento do mercado de capitais. Segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção ("PAIC") referente ao ano de 2018, realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), o setor era representado por 124,5 mil empresas, gerando R$278 bilhões em valor de incorporações, obras e serviços de construção. O valor gasto com salários, retiradas e outras remunerações totalizou R$53,3 bilhões no ano.

Além disto, a queda na taxa de juros, o surgimento do mecanismo de alienação fiduciária de bens imóveis, a expansão do crédito imobiliário e programas como o "Minha Casa Minha Vida" ("Programa MCMV") também impulsionaram o setor.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Economicamente, o Brasil atravessou uma de suas maiores recessões da história. Entretanto, a recuperação do crescimento do Produto Interno Bruto ("PIB"), em união com taxas de inflação estáveis e taxas de juros reduzidas, permitiram o aumento da disponibilidade de crédito.

Gráfico 1 – Crescimento do PIB (histórico e projeção)

Fonte: Banco Central do Brasil; Focus

Gráfico 2 – IPCA (histórico e projeção)

Fonte: Banco Central do Brasil; Focus

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 3 – Operações de Crédito no Sistema Financeiro sobre o PIB

Fonte: Banco Central do Brasil

O Brasil é um país de dimensões continentais, dividido geograficamente em cinco macrorregiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Cada uma dessas regiões apresenta características próprias em termos de população, desenvolvimento econômico, urbanização e déficit habitacional.

A região Sudeste se destaca como aquela com maior atividade econômica no país. Segundo o IBGE, em 2017, o PIB da região Sudeste representou 52,9% do valor nacional. Apenas o estado de São Paulo foi responsável por 32,2% do PIB brasileiro.

(i) participação em cada um dos mercados;

Unidades bruto - com parceiros (#)	São Paulo	Outras Cidades RMSP	Total	**Market Share Total**	**Market Share São Paulo**
Até 240 mil	546	-	546	1,7%	1,9%
240-500 mil	681	-	681	3,9%	5,1%
500-900 mil	-	-	-	0,0%	0,0%
> 900 mil	264	-	264	3,9%	4,3%
Total	1.491	-	1.491	**2,3%**	**2,7%**

Unidades líquida - sem parceiros (#)	São Paulo	Outras Cidades RMSP	Total	**Market Share Total**	**Market Share São Paulo**
Até 240 mil	422	-	422	1,3%	1,5%
240-500 mil	487	-	487	2,8%	3,7%
500-900 mil	-	-	-	0,0%	0,0%
> 900 mil	153	-	153	2,2%	2,5%
Total	1.061	-	1.061	**1,6%**	**1,9%**

	São Paulo	Outras Cidades RMSP	Total	**Market Share Total**	**Market Share São Paulo**

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

VGV bruto (R$ bi)	0,780	0	0,8	**2,5%**	**2,8%**
VGV líquido (R$ bi)	0,489	0	0,5	**1,5%**	**1,8%**

(ii) condições de competição nos mercados.

Mercado Imobiliário Brasileiro

Na década de 1960, o Brasil passou por um acelerado processo de urbanização. De acordo com o IBGE, a população residente em áreas urbanas em 1940 e 1950 era de, em média, 33,7%. Em 1960, este valor chegou a 44,7%. O último dado disponível, do ano de 2010, já apontava um valor de 84,4%. A urbanização, entretanto, ocorreu de forma heterogênea: boa parte da população concentrou-se em algumas grandes regiões metropolitanas, a saber São Paulo e Rio de Janeiro.
A geração e a demanda por habitações são suportadas por quatro indicadores: i) taxa de crescimento populacional; ii) percentual de jovens na população; iii) quantidade de habitantes por moradia; e iv) crescimento da renda familiar.

i. **Taxa de crescimento populacional**: de acordo com a Fundação Getúlio Vargas ("FGV") e a Ernst & Young ("EY"), havia 60,3 milhões de famílias brasileiras em 2007, totalizando 187,6 milhões de pessoas. Em 2030, estima-se que o número de famílias cresça para 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Isso representa um acréscimo de 1,5 milhão de famílias por ano, distribuídas de acordo com a renda média mensal. De acordo com o Gráfico 4 abaixo, dessas 1,5 milhão de novas famílias, mais de 70% encontram-se concentradas com uma renda familiar média entre R$1.000 e R$4.000. Há, ainda, uma retração daquelas famílias que possuem até R$1.000 de renda familiar média.

Gráfico 4 – Novas famílias por ano (mil) vs. renda familiar média

Fonte: IBGE, FGV, EY

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 5 – Investimento anual em novas moradias (R$ bilhões)

Fonte: Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico ("OCDE"), IBGE, FGV, EY

ii. **Percentual de jovens na população**: o percentual de brasileiros que possuem de 15 a 29 anos é relevante. Em 2018, 50,8 milhões de pessoas se encaixavam nesta faixa etária, ou seja, 24,4% da população. Em 2030, 82,8 milhões de brasileiros terão entre 25 e 49 anos, representando 36,8% da população total. Acredita-se que este envelhecimento possa gerar uma demanda por novos imóveis.

Gráficos 6 e 7 – Pirâmides Etárias do Brasil (em milhões de habitantes) nos anos de 2018 (esquerda) e 2030 (direita)

Fonte: IBGE

iii. **Quantidade de habitantes por moradia**: de acordo com estudo da FGV e da EY, a tendência é de que o número médio de pessoas por moradia decaia com os anos. Em 2007, o estudo apontava 3,4 habitantes por moradia, número este que pode chegar a 2,5 em 2030. Ou seja, a demanda por moradias pode ser potencializada a uma taxa maior que a do crescimento populacional puro.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 8 – Evolução da média de habitantes por moradia

Fonte: IBGE, FGV, EY

iv. **Crescimento da renda familiar**: a retomada do crescimento e estabilidade dos índices econômicos contribui no aumento do poder de compra dos brasileiros. Um dos métodos para medir o grau de concentração de renda entre grupos é o Índice de Gini. O índice pode variar de 0 a 1, sendo 0 perfeita igualdade de renda e 1,0 desigualdade absoluta de renda. Em 2017, o Brasil apresentou um Índice de Gini de 0,524, um dos mais baixos já registrados na história do Brasil. Em 2004, por exemplo, o Brasil alcançou um índice de 0,591. Em 1993, o valor era de 0,604.

Os fatores acima, assim como o significativo déficit habitacional (Figura abaixo), estão refletidos na estimativa de demanda por imóveis residenciais na Tabela abaixo.

Figura 1 – Déficit habitacional (em milhares de unidades)

Fonte: Dados da Fundação João Pinheiro em parceria com o Ministério das Cidades, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Tabela 1 – Cenário para demanda habitacional (mil unidades)

Região	Novas Unidades 2004 - 2014	Estoque 2014	Novas Unidades 2015 - 2025	Estoque 2025
Norte	1.359	4.958	1.351	6.309
Nordeste	4.221	17.594	4.226	21.820
Sudeste	5.932	29.191	5.685	34.876
Sul	2.107	10.289	1.948	12.236
Centro Oeste	1.358	5.142	1.342	6.484
Brasil	14.977	67.174	14.551	81.725
Estado				
São Paulo	3.062	14.880	3.023	17.902
Região Metropolitana				
São Paulo	1.389	7.018	1.334	8.352
Rio de Janeiro	764	4.477	602	5.079
Belo Horizonte	376	1.754	359	2.112
Salvador	393	1.381	370	1.751
Porto Alegre	263	1.536	239	1.775

Fonte: Secovi-SP

Programa "Minha Casa Minha Vida"

Segundo dados da Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional brasileiro estimado de 2015 era de mais de 6,3 milhões de moradias. A maior parte do déficit é provocada por famílias com um grande comprometimento da renda à pagamento de aluguel e à coabitação. Tais fatores atingem mais as famílias de baixa renda e, nesse contexto, o Programa MCMV foi uma medida necessária para corrigir tal carência.

Lançado em março de 2009 pelo governo federal, o Programa MCMV visa democratizar a moradia e impulsionar a economia. O programa oferece condições atrativas para o financiamento de moradias nas áreas urbanas para famílias de baixa renda através de parcerias com estados federativos, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos.

Os investimentos do Governo Federal destinados à aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos somaram R$18 bilhões e o saldo para subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos, um total de R$7 bilhões.

Tabela 2 – Distribuição das moradias por faixa de renda familiar

Faixa de renda familiar	Número de unidades (mil)
0 a 3 salários mínimos	400
3 a 4 salários mínimos	200
4 a 5 salários mínimos	100
5 a 6 salários mínimos	100
6 a 10 salários mínimos	200

Fonte: Governo Federal do Brasil

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A primeira fase do Programa MCMV teve como objetivo construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos. Durante o ano de 2011, deu-se início a segunda fase do programa, com a meta de entregar 2 milhões de unidades habitacionais até o final de 2014. A terceira fase do Programa MCMV, foi anunciada em 2015 com a meta de 2 milhões de moradias populares até 2018, além do aumento dos valores das faixas de renda e a criação de uma faixa intermediária entre a 1 e 2. Para o ano de 2019, as principais alterações do programa foram: (i) mudança na curva de distribuição de subsídio da Faixa 1,5 e 2; (ii) alteração no fator social de 70% para 50% do subsídio e (iii) as unidades da faixa 1,5 que devem passar a representar no máximo 50% de um projeto, limitado a 150 unidades.

De acordo com estudo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias ("ABRAINC") e da FIPE, o lançamento de imóveis apresenta tendência positiva, os imóveis oriundos do PMCMV ganham cada vez mais representatividade em relação ao total de unidades lançadas no Brasil.

Gráfico 9 – Imóveis lançados

Fonte: ABRAINC e FIPE

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS")

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,0% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício. É considerado a principal fonte de financiamento do setor imobiliário para o segmento habitacional de baixa renda. Com esse recurso, o trabalhador tem a oportunidade de formar um patrimônio, que pode ser sacado em momentos especiais, como por exemplo, para a aquisição de imóvel novo ou usado, construção, liquidação ou amortização de dívida vinculada a contrato de financiamento habitacional.

O gráfico abaixo detalha a evolução da Arrecadação Líquida do FGTS, em comparação com o número de pessoas empregadas e a taxa de desemprego:

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 10 – Evolução da arrecadação líquida do FGTS (em bilhões) vs. taxa de desemprego (em %) e pessoas empregadas (em milhões)

Fonte: IBGE e Cadastro Geral de Empregados e Desempregados ("CAGED")

No segmento de imóveis populares para classes média e baixa, a Caixa Econômica Federal ("CAIXA") e o Banco do Brasil ("BB") oferecem opção de financiamento pelo SFH de até 80% do imóvel. Por serem instituições financeiras sujeitas à maior intervenção política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo os benefícios das condições de seus financiamentos. Nota-se, para 2019, uma arrecadação líquida negativa de mais de R$34 bilhões. Isto se deu pelo fato de o governo federal ter anunciado, em julho de 2019, a liberação de recursos de contas do FGTS. Os saques, que ocorreram a partir de setembro de 2019, tinham por objetivo a injeção de capital e desenvolvimento da economia.

Por meio do Programa MCMV, o Governo Federal e o FGTS alocam os recursos por área do território nacional. As construtoras apresentam os projetos às superintendências regionais da CAIXA e do BB que têm como função realizar uma pré-análise e autorizar o lançamento e comercialização. Após esse processo, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a CAIXA ou o BB financiam o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora.

Mercado Imobiliário em São Paulo (Cidade e Região Metropolitana)

Como já mencionado anteriormente, São Paulo é o mais importante centro econômico do Brasil. Por consequência, trata-se do maior mercado imobiliário no que diz respeito a oportunidades.

Segundo o IBGE, em 2019, a população estimada do estado de São Paulo era de 46 milhões de habitantes, com um rendimento mensal domiciliar per capita de R$1.946. Em seu último Censo, em 2010, sua densidade demográfica era de cerca de 166 habitantes/km². Sua capital também apresenta números relevantes: com uma população estimada em 2019 de mais de 12 milhões de habitantes, possuía, no Censo 2010, uma densidade demográfica de cerca de 7.400 habitantes/km². Em 2017, também segundo o IBGE, o PIB per capita da cidade de São Paulo era de cerca de R$58 mil.

Mesmo tratando-se do maior mercado no Brasil, o estado de São Paulo e sua capital ainda sofrem com o déficit habitacional. Segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas, o estado de São Paulo registrava, em 2019, um déficit habitacional de 1,8 milhão de domicílios. Na capital, este déficit cai para 474 mil moradias.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Dados da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), em parceria com a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) mostram uma queda no número de distratos no país: em 2016 a média mensal foi de 3.685 unidades distratadas, já em 2017 esse número caiu para 2.882 unidades.

De acordo com a Pesquisa do Mercado Imobiliário ("PMI") realizada pelo departamento de Economia e Estatística do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo ("Secovi-SP"), a comercialização de unidades residenciais em 2019 totalizou 44.735 unidades, número 49% superior a 2018.

Em relação aos estoques, ainda segundo o Secovi-SP, o estoque de imóveis em São Paulo cresceu relevantemente, boa parte em consequência do crescimento do mercado imobiliário na cidade e da retomada dos lançamentos pelas incorporadoras. No fim de 2019, as unidades na planta, em obras e recém-construídas totalizavam 34 mil unidades, quase 53% a mais que no final de 2018, quando este valor era de cerca de 22 mil unidades. O estoque, no final de 2019, chegou a um patamar 80% acima da média histórica na capital paulista, que se mantém em cerca de 19 mil unidades. A mesma pesquisa mostra que 58,8% desse estoque corresponde a imóveis na planta, enquanto pouco mais de 37% estão em fase de obras.

Gráfico 11 - Vendas de Imóveis Residenciais Novos na Cidade de São Paulo (unidades)

Fonte: Secovi-SP

No período de janeiro a maio de 2020, as 13.913 unidades comercializadas representaram um aumento de 8,3% em relação ao mesmo período do ano anterior (janeiro a maio de 2019), quando as vendas totalizaram 12.852 unidades.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 12 - Vendas de Imóveis Residenciais Novos na Cidade de São Paulo (períodos de janeiro a maio) (unidades)

Fonte: Secovi-SP

Da mesma maneira, mas olhando agora para o Valor Geral de Vendas ("VGV") vendido, também é possível notar uma retomada no crescimento do mercado imobiliário na capital paulista. Em 2019, o VGV vendido para a cidade totalizou R$23,8 bilhões, 62,3% a mais que o ano anterior, quando vendeu-se apenas R$14,7 bilhões.

Gráfico 13 – VGV vendido na Cidade de São Paulo (R$ milhões)

Fonte: Secovi-SP

No período de janeiro a maio de 2020, os R$5,5 bilhões vendidos representaram uma queda de 7,7% em relação ao período anterior (janeiro a maio de 2019), quando as vendas totalizaram R$6,0 bilhões.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 14 – VGV vendido na Cidade de São Paulo (períodos de janeiro a agosto) (R$ milhões)

Fonte: Secovi-SP

Olhando para a Região Metropolitana de São Paulo, as vendas no período de janeiro a maio de 2020 somaram R$ 6,6 bilhões, o que representa uma queda de 1,3% em relação ao mesmo período de 2019, quando o VGV vendido somou pouco mais de R$ 6,6 bilhões.

Gráfico 15 – VGV vendido na Região Metropolitana de São Paulo (períodos de janeiro a março) (R$ milhões)

Fonte: Secovi-SP

Ainda tratando-se de São Paulo, de acordo com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas ("FIPE"), o número de alvarás concedidos na cidade vem aumentando consistentemente desde maio de 2018.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 16 – Número de alvarás concedidos na cidade de São Paulo (acumulado dos últimos 12 meses)

Fonte: FIPE

Segmento de Média-Alta e Alta Renda em São Paulo

Ao longo dos últimos anos, a região metropolitana de São Paulo apresentou uma retomada do mercado imobiliário com o crescimento do número de lançamentos. Boa parte dessa recuperação foi focada nos apartamentos de metragem menor, apesar da quantidade de unidades de tamanhos maiores também ter aumentado.

Em 2016, 17% das unidades tinham metragem superior a 85m². Esse valor caiu para apenas 13% em 2019 e 12% em junho de 2020.

Gráfico 17 – Número de Unidades para Venda por Tamanho na Região Metropolitana de São Paulo (mil)

Fonte: Secovi-SP

Com relação ao valor das unidades em São Paulo, também houve crescimento das unidades de menor *ticket* comparando junho de 2020 e 2016. No entanto, apartamentos de valor mais elevado, acima de R$1,5 milhões, mantiveram a mesma participação de 6%.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 18 – Número de Unidades por Valor na Região Metropolitana de São Paulo (R$ mil)

Fonte: Secovi-SP

Segundo dados do GeoFusion, a região metropolitana de São Paulo apresentou um VGV lançado total de R$31 bilhões no ano de 2019, com número de competidores distintos para cada faixa de renda, totalizando 341 competidores, 88 nos segmentos de classe média-alta, alta e de luxo. Desse montante total de VGV lançado, mais de 37% são de apartamentos de classe média-alta, alta e de luxo.

Segmento	VGV Lançado 2019 (R$ mm)	# de Competidores	VGV por Competidor
MCMV	6.579	60	110
Econômico | HMP	3.692	70	53
Emergente	3.759	44	85
Compacto	3.602	45	80
Médio	2.044	34	60
Médio-Alto	4.618	46	100
Alto	2.982	23	130
Luxo	4.098	19	216
Total	**31.374**	**341**	

Fonte: GeoFusion

A recuperação do mercado de São Paulo pode ser observada pelo aumento no número de lançamentos de unidades residenciais na região metropolitana. O volume alcançou o maior patamar acumulado em 12 (doze) meses para o mês de maio desde 2011, com um crescimento de 42% entre maio de 2019 e maio de 2020.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 19 – Lançamentos Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo (acumulado dos últimos 12 meses, mil unidades)

Fonte: Secovi-SP

Expansão do Crédito Imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que pouco explorado, apresentou constante crescimento nos últimos anos e, em 2019, foi de 9,2% do PIB brasileiro, segundo dados do Banco Central do Brasil.

Gráfico 20 – Financiamento Imobiliário sobre o Produto Interno Bruto (PIB)

Fonte: Banco Central do Brasil

A melhoria deste cenário ocorreu em decorrência de vários fatores, dentre eles os mais relevantes são a melhoria da taxa de juros e a diminuição da inadimplência.

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC") estava em 4,50%, inferior aos 6,50% registrados ao final de 2018. Entre todos os mercados de crédito do Brasil, o crédito imobiliário, pelo prazo longo, é, destacadamente, o mais sensível à taxa de juros. Sendo assim, uma redução na taxa de juros básica permite o aumento do financiamento imobiliário, uma vez que tende a acarretar a redução dos juros hipotecários, além de tornar os investimentos nas cadernetas de poupança (principal financiamento do crédito habitacional) mais atraentes.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 21 – Taxa Selic - Meta histórica e projetada (final do período)

Fonte: Banco Central do Brasil

Além disso, por consequência da melhora econômica, foi observada uma redução significativa no nível de inadimplência.

Gráfico 22 – Taxa de inadimplência hipotecária

Fonte: Banco Central do Brasil

O aumento da oferta de crédito imobiliário, combinado com a queda na taxa de juros hipotecários e um maior prazo para os financiamentos foram fatores que possibilitaram que a população de menor renda pudesse adquirir imóveis, visto que as parcelas mensais são mais acessíveis para essa parcela da população.

Além do disposto acima, é possível sustentar a tese da tendência de crescimento da expansão de crédito imobiliário observando o comportamento de países já desenvolvidos e em desenvolvimento nesse setor. Do mesmo modo que o gráfico abaixo demonstra que no Brasil o crédito imobiliário em relação ao PIB ainda se encontra abaixo dos outros países, ele demonstra que ainda existe espaço significativo para aumento desta relação.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Gráfico 23 – Financiamento Imobiliário sobre o PIB ao redor do mundo

Fonte: Banco Central do Brasil e European Covered Bond Council ("ECBC") (2018)

d. eventual sazonalidade

De uma maneira geral, o mercado imobiliário no segmento da Companhia não apresenta um padrão definido de flutuação ao longo dos meses do ano.

e. principais insumos e matérias primas, informando:

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Como regra geral, a Companhia mantém com seus fornecedores relacionamentos de longo prazo. Não é prática da Companhia celebrar acordos que criam obrigação de exclusividade, a fim de manter sua liberdade de contratar o fornecedor mais adequado para cada empreendimento, com base nos preços, qualidade, termos e condições de entrega dos produtos. Não há controle ou regulamentação governamental nas relações mantidas pela Companhia com fornecedores.

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

Na construção dos empreendimentos, em média, 70,0% dos custos diretos são provenientes dos materiais de construção. Nenhum insumo isoladamente tem participação significativa nos custos totais e a Companhia não depende de nenhum fornecedor especificamente.

O processo de compra é centralizado, o que garante maior poder de negociação com os fornecedores, em razão da aquisição de volumes em larga escala, que atendem conjuntamente aos empreendimentos em andamento.

A Companhia busca analisar no mínimo três fornecedores para cada insumo utilizado, de forma a assegurar o atendimento às necessidades no prazo necessário, a preços competitivos e observando os padrões de qualidade.

Por ser grande consumidora de materiais de construção e considerando a padronização dos empreendimentos, a Companhia obtém benefícios ao comprar os materiais em grandes quantidades. Tais benefícios permitem otimizar os custos de produção de cada empreendimento e alcançar significativas economias de escala, conseguindo, assim, diminuir o custo global de construção.

A Companhia avalia o mercado nos níveis regional e local de forma a encontrar a melhor opção para atender as suas necessidades com custos favoráveis e com atendimento aos padrões de

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

qualidade, prazo e eficiência. A Companhia realiza pesquisas no mercado frequentemente, de forma a aumentar as opções e mitigar o risco de desabastecimento de qualquer insumo, garantindo maior poder de negociação.

iii. eventual volatilidade dos preços de insumos e matérias primas

A maior parte dos custos com insumos reconhecidos pela Companhia está atrelada ao INCC. A Companhia define estratégias conservadoras a fim de mitigar riscos de volatilidade com preço de insumos, tais como comprar corporativas vinculadas a contratos de longo prazo.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia. O mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia. O mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O exercício das atividades da Companhia está sujeito ao cumprimento de leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos e à obtenção de alvarás, licenças e autorizações específicas relacionadas à construção, zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio artístico e histórico, quando aplicável. A Companhia necessita de aprovações de órgãos públicos que em sua maioria envolvem prefeituras locais, secretarias de obras e meio ambiente, bem como corpo de bombeiros, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, mas não se limitando a aprovação prévia de projetos arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, autorizações para o início das obras, incluindo para atividades de preparação dos terrenos, tais como a autorização para supressão de vegetação nativa e terraplanagem, e formalização de término de obra (expedição de alvarás de construção e certificado de conclusão de obra, também denominado de "habite-se", para as incorporações imobiliárias, ou o "termo de verificação de obras" para os loteamentos). Historicamente, a Companhia sempre obteve as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a operação dos empreendimentos imobiliários, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis, dependendo da violação e de sua gravidade.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

O Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplina os diferentes tipos de condomínio, incluindo o condomínio edilício, os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de Lei Específica (Lei nº 9.514/97 e Lei nº 4.380/64, definidas abaixo), os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei, cujas operações poderão ser celebradas por instrumento particular com efeitos de escritura pública. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Incorporação e Loteamento

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ("Lei de Incorporação"), que define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; (iii) o corretor de imóveis; ou (iv) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Conforme dispõe a mencionada legislação, os principais deveres do incorporador são: (i) registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis, com a apresentação de todos os documentos e certidões exigidos legalmente na Lei de Incorporações; (ii) comercializar as unidades após o efetivo registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis, devendo, obrigatoriamente, fazer constar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (iii) providenciar a

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

construção da edificação, a entrega e o prazo; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção, a especificação e a convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis. Para efetivação da incorporação, poderá ser fixado prazo de carência de até 180 dias, desde que previstas as suas condições, dentro do qual será facultado ao incorporador desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira prevê três regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada (ii) construção sob o regime de administração e (iii) construção realizada diretamente pelo incorporador.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes: (i) a preço fixo, convencionado antes do início da construção, e (ii) a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Na construção diretamente realizada pelo incorporador, este constrói em terreno próprio e realiza a venda das unidades autônomas por preço global compreendendo a quota do terreno e construção.

Com o intuito de normatizar matérias amplamente debatidas no âmbito do poder judiciário, a partir da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, a Lei de Incorporação passou a prever que: (i) a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador; e (ii) em caso de desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco) por cento da quantia paga, ou 50% (cinquenta por cento) no caso de incorporação submetida ao regime de afetação.

O loteamento urbano está previsto na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 ("Lei de Parcelamento do Solo Urbano") que, conforme o próprio dispositivo legal, em seu artigo segundo, parágrafo primeiro, é conceituado da seguinte maneira: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes". Ou seja, o legislador definiu que para ser considerado Loteamento existe um procedimento formal a ser adotado no qual o loteador deverá se basear no momento da elaboração do mesmo. Dessa forma, o dispositivo legal determina que para a subdivisão da gleba em lotes deverá ser realizada a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Isso quer dizer que no espaço destinado a constituição do novo loteamento, para assim ser considerado, os realizadores desta obra, também conhecidos como loteadores, deverão abrir novas ruas ou, pelo menos, modificá-las. Além disso, deverão realizar novos espaços de logradouros públicos que são destinados ao uso livre pelos cidadãos e à circulação de veículos, tais como ruas, avenidas, praças, entre outros. São elementos constitutivos desse instituto, uma vez que deve ser elaborado de forma organizada para atender a necessidade e a qualidade de vida da população.

Ademais, é importante salientar o disposto no Lei nº 10.257 de 10 de julho 2001 ("Estatuto das Cidades") –, em que é de suma importância para o entendimento do processo de constituição do

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

loteamento, uma vez que assim dispõe em seu artigo primeiro, parágrafo único: "Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental." Desta forma, resta evidenciado que este conjunto de normas deve ser respeitado de tal forma que se não for atendido, o projeto não poderá ser aprovado pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, quando for o caso.

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, alterou a Lei de Incorporação e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, passando a exigir que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: (i) o preço total a ser pago pelo imóvel; (ii) o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (iii) o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (iv) a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (v) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (vi) as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (vii) as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (viii) as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) , em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (ix) o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (x) as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (xi) o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; e (xii) o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

Identificada a ausência de quaisquer das informações obrigatórias estabelecidas, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, sob pena de se caracterizar justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

Com o intuito de normatizar matérias amplamente debatidas no âmbito do poder judiciário, a partir da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano passou a prever que em caso de desfazimento do contrato celebrado com o loteador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao loteador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, (i) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; (ii) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; (iii) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; (iv) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; e (v) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote..

Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação ("RET"). Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no cartório de registro de imóveis competente, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das unidades autônomas aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador e de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. Os ativos do patrimônio de afetação não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades aos proprietários finais. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os efeitos da decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Nessa hipótese o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual se instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação.

A Medida Provisória nº 610 de 2013, convertida na Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, estabeleceu que para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: (i) Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas; (ii) Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP); (iii) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); e (iv) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O Patrimônio De Afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei de Incorporação e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, de forma que a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, de forma a influenciar o fornecimento e a demanda por propriedades. O setor é fortemente regulado e os recursos para financiamento são oriundos, principalmente, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS") e dos depósitos em caderneta de poupança. O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,0% (oito por cento) sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício sendo a Caixa Econômica Federal o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no fundo. Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (i) SFH, regulado pelo Governo Federal; e (ii) Sistema de Carteira Hipotecária, em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro da Habitação

A Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964, e posteriores alterações, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança. Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

• O imóvel financiado deve ser para uso exclusivo do tomador;
• O preço de venda máxima das unidades deve ser de R$950 mil, para imóveis nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e no Distrito Federal, e de R$800 mil nos demais estados;
• O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
• O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 11% ao ano;
• Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e
• O mutuário deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários, como segue:

• 80% (oitenta por cento), no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
• O restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

Este saldo remanescente, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Devido ao fato da instituição financeira utilizar recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH, permitindo, assim, a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, neste tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos quando comparados àqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% (doze por cento) e 14% (quatorze por cento) ao ano, acrescidas da atualização monetária pela TR.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, criou o SFI, dispondo sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa a fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Dentre as principais inovações do SFI, destacam-se a admissão de capitalização de juros e a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses que deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/1997, merece destaque a securitização de créditos imobiliários, onde permitiu-se a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente. A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas etc.) lastreados por referidos créditos. Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: (i) a emissão em forma escritural; (ii) a possibilidade de pagamento parcelado; (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (iv) a possibilidade de previsão de reajuste; (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (vi) a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e (vii) estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Abaixo são descritos os principais aspectos legais exigidos em âmbito municipal nos principais mercados consumidores da Companhia. Sobre o assunto, vale lembrar que o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pelas normas gerais disciplinadas pelo Estatuto da Cidade.

Município de São Paulo

A Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo foi promulgada sob nº 16.401, de 22 de março de 2016 ("Lei de Zoneamento"), dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, a lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados.

Todos os municípios que possuem mais de vinte mil habitantes, bem como todos aqueles que são integrantes de regiões metropolitanas, entre outras hipóteses, devem, de maneira obrigatória, possuir um plano diretor ("Plano Diretor") para a política de desenvolvimento e de expansão urbana do referente município, aprovado por lei municipal e revisto a cada dez anos. O Plano Diretor constitui um instrumento que visa a orientar os processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo como uma referência para as ações dos agentes públicos e privados que atuam no município. Assim, estabelece objetivos estratégicos e diretrizes gerais de estrutura urbana, objetivos por áreas diferenciadas de planejamento e instrumentos para a sua implantação.

A Lei de Zoneamento, após a aprovação da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O Código de Obras e Edificações dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Programa Minha Casa Minha Vida

O modelo de negócios da Companhia, aliado às particularidades do estoque de terrenos, permite que a Companhia, por meio de sua subsidiária Kazzas Incorporações e Construções S.A. em todas as faixas de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida, programa habitacional instituído pelo Governo Federal em abril de 2009 ("Programa MCMV"). Tal programa foi instituído com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos governamentais para a construção de moradias para famílias de baixa renda. O Programa MCMV atua por meio da concessão de subsídios governamentais.

Características Gerais do Programa Minha Casa Minha Vida

Em abril de 2009, o Governo Federal lançou o Programa MCMV (fase 1), com a principal meta de viabilizar a construção de 1,0 milhão de moradias para famílias com renda mensal familiar de até 10 salários mínimos e reduzir em 14% o déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias do Brasil. Em 2011, foi aprovada a segunda fase do Programa MCMV, que teve como meta de contratação de 2 milhões de unidades habitacionais até 2014, sendo 60% destinadas a famílias da primeira faixa (com renda mensal de até R$ 1.600,00). O investimento do governo previsto no período foi de R$ 71,7 bilhões. Em 2014, foi publicada uma portaria interministerial prorrogando a segunda fase do Programa MCMV até 30 junho de 2015, com meta de contratação de 250 mil unidades.

Em 2015, foram divulgados os novos parâmetros para a terceira fase do Programa MCMV, cuja formalização incluiu as regras para operacionalização das Faixas 2 e 3. No início de 2017, foram anunciadas novas medidas para a terceira fase do Programa MCMV, incluindo a (i) majoração dos subsídios para as Faixa 1,5 e 2 (ii) expansão das faixas de renda dos clientes, com consequente redução de taxa de juros para alguns de seus clientes, e (iii) aumento dos preços tetos para imóveis elegíveis, abrangendo a criação de uma faixa adicional de preços de imóveis de até R$300 mil.

Faixa 1:

São elegíveis ao Faixa I do Programa MCMV as famílias com renda mensal de até R$1.800,00. Os imóveis podem ser financiados em até 10 anos com prestações mensais que variam de R$ 80,00 a R$ 270,00, conforme a renda bruta familiar.

Faixa 1,5:

São elegíveis ao Faixa 1,5 do Programa MCMV as famílias com renda de até R$2.600,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido é de R$144 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 30 anos com juros de 5,0% ao ano acrescido de TR. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R$47.500, para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 2:

São elegíveis ao Faixa II do Programa MCMV as famílias com renda mensal de até R$4.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R$240 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 30 anos com juros de 5,5% ao ano acrescido de TR para

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

famílias com renda até R$2.600, de 6,0% ao ano acrescido de TR para famílias com renda entre R$2.600,00 e R$3.000,00, e de 7,0% ao ano acrescido de TR para famílias com renda até R$4.000,00, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R$29.000,00 para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 3:

São elegíveis ao Faixa III do Programa MCMV as famílias com renda mensal de até R$7.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade. Os imóveis podem ser financiados com juros de 8,16% ao ano acrescido de TR em até 30 anos, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. Nessa faixa do programa o comprador não tem direito a receber subsídio para pagamento de parte do imóvel.

Faixa 3 Plus:

São elegíveis ao Faixa III Plus do Programa MCMV as famílias com renda mensal entre R$7.000,00 e R$9.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade. Os imóveis podem ser financiados com juros de 9,16% ao ano acrescido de TR em até 30 anos, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. Nessa faixa do programa o comprador não tem direito a receber subsídio para pagamento de parte do imóvel.

Abaixo estão outras características da terceira fase do Programa MCMV:

Famílias com renda mensal familiar bruta de até R$ 1.800,00

O objetivo é o financiamento de aquisição de unidades de empreendimentos, localizados em capitais e respectivas regiões metropolitanas, Municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, Municípios entre 50 e 100 mil habitantes. São elegíveis apenas casas térreas com 35 metros quadrados ou prédios com apartamentos de 42 metros quadrados, com características predefinidas e até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades. O acompanhamento da obra será realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição da obra mensal em dia pré-determinado.

Por meio do programa, o Governo Federal aloca recursos por área do território nacional e solicita para a construtora a apresentação de projetos. Por sua vez, os Estados e Municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicam famílias para seleção, utilizando as informações de um cadastro único. Já as construtoras apresentam projetos às superintendências regionais do operador financeiro, podendo fazer tais projetos em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou de forma independente. Após breve análise, o operador financeiro contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

Famílias com renda mensal familiar bruta entre R$ 1.800,00 e R$ 7.000,00

O objetivo é o financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular, visando o atendimento de famílias com renda mensal familiar de R$1.800 até R$7.000. O programa abrangerá capitais e respectivas regiões metropolitanas, Municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, Municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu respectivo déficit habitacional. São elegíveis empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda mensal familiar entre R$1.801 e R$7.000.

Por meio do programa, o Governo Federal e o FGTS alocam recursos por área do território

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

nacional, sujeitos a revisão periódica. As construtoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais do operador financeiro, que realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o contrato de financiamento à produção. Durante a obra, o operador financeiro financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido do financiamento da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pelo operador financeiro. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

O acompanhamento da obra será realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel será realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento). Haverá cobrança da TAO – Taxa de Acompanhamento de Obra pelo operador financeiro, na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

Possíveis alterações no programa

Em audiência pública na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, o ministro do Desenvolvimento Regional anunciou, em 04 de junho de 2019, que o governo proporia alterações para o Programa MCMV. Entre elas, acesso a famílias que tenham renda até R$6.986,00, e não R$9.000,00, a criação de um dispositivo para regionalizar o acesso às moradias e a capacitação de beneficiários.

Essas alterações precisam ser feitas por projeto de lei que, até o momento, não foi enviado ao Congresso.

Crédito corporativo

O objetivo é proporcionar a empresas uma linha de crédito para financiamento de infraestrutura do empreendimento, interna e/ou externa — como asfalto, saneamento básico, luz elétrica — com recursos do Tesouro Nacional, para produção de empreendimentos habitacionais financiados pelo operador financeiro. O valor máximo de empréstimo será de até 100% do custo total da infraestrutura, vinculado à produção do empreendimento financiado no operador financeiro e observada à capacidade de pagamento da empresa. A liberação de recursos será efetivada de acordo com o cronograma aprovado pelo operador financeiro, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10,0% do valor total do financiamento.

b. política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

A Companhia busca estar sempre em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases do negócio, incluindo (i) pré-construção, correspondente à aquisição de áreas para incorporação; (ii) projeto e construção de seus empreendimentos, envolvendo desde a montagem do estande de vendas e realização de obras preliminares até a finalização do empreendimento; e (iii) pós-venda. Com foco contínuo no crescimento sustentável, a Companhia adota certas práticas para aumentar ainda mais seu comprometimento com a proteção do meio ambiente. Neste sentido, incentiva o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução da geração de resíduos, o uso racional dos recursos naturais e a utilização de materiais com menor impacto ambiental negativo.

Em consequência da necessidade de atendimento à legislação ambiental e do compromisso da Companhia com a qualidade ambiental, ao prospectar terrenos para desenvolver seus empreendimentos, a Companhia procura considerar todos os aspectos ambientais necessários, com ênfase para análise da existência de mananciais, identificação da tipologia da cobertura

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

vegetal e da localização destes terrenos quanto à proximidade com áreas de preservação permanente, áreas de interesse artístico e/ou histórico. Além disso, a Companhia também busca realizar a verificação das atividades pretéritas desenvolvidas nos imóveis para identificação de potencial risco de contaminação ambiental (solo e águas subterrâneas).

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente implica a execução de terraplenagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condição para emissão de tais autorizações, tais órgãos normalmente exigem medidas compensatórias - estabelecidas, geralmente, em termos de compromisso ambientais -, como, por exemplo, o plantio de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de floresta com extensão no mínimo equivalente às áreas objeto da supressão e/ou intervenção. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de vegetação nativa sem autorização caracteriza infração ambiental, sujeitando o responsável a penalidades administrativas como multas e embargos de atividade, assim como gerar responsabilização nas esferas civil e criminal.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei Federal nº. 6.938, de 31 de agosto de 1981 determina que a instalação, construção, ampliação e operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais ou que apresentam potencial poluidor está condicionada ao prévio licenciamento ambiental perante o órgão ambiental competente. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada, em regra, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente.

O processo de licenciamento ambiental regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/97 ("Resolução CONAMA 237/97") compreende um sistema composto por três fases representadas por licenças sequenciais:

(i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

(ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e

(iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

Os requisitos para essas licenças podem variar de acordo com as atividades realizadas e do local onde o empreendimento ou atividade está localizado.

A Resolução CONAMA nº 237/1997 define de forma geral quais empreendimentos são considerados *per se* potencialmente poluidores. No rol previsto pela resolução destaca-se a realização de *obras civis* que incluem a seguintes atividades: (i) rodovias, ferrovias, hidrovias e metropolitanos; (ii) barragens e diques; (iii) canais para drenagem; (iv) retificação de curso de água; (v) abertura de barras, embocaduras e canais; (vi) transposição de bacias hidrográficas; e (vii) outras obras de arte. Está previsto ainda o licenciamento para parcelamento do solo, estações de tratamento de água e esgoto sanitário, dragagem e derrocamentos em corpos d'água e a recuperação de áreas contaminadas ou degradadas.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Os estados e municípios têm competência para editar legislação própria para complementação das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental previstas na Resolução CONAMA nº. 237/1997.

Cabe ao órgão ambiental competente definir os critérios de exigibilidade, as especificidades, riscos ambientais, porte e outras características dos empreendimentos ou atividades adicionais. Assim, mesmo que determinada atividade não esteja expressamente relacionada na legislação aplicável, o órgão ambiental pode requerer o licenciamento por entender que se trata de atividade que, por suas características e/ou localização, seja efetiva ou potencialmente poluidora.

Em 9 de dezembro de 2011 foi publicada a Lei Complementar nº 140, a qual fixa normas para a atuação da União, Estados e Municípios, relativas às ações administrativas decorrentes do exercício de competência comum. A Lei Complementar nº 140/2011 manteve a disposição de que, em regra, o licenciamento será conduzido pelo ente estatal, tal como previsto na Resolução CONAMA nº 237/1997. Nesse sentido, compete ao órgão ambiental municipal somente o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local ou que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.

A Companhia busca se manter regularizada quanto ao licenciamento ambiental de seus empreendimentos. A construção e a manutenção das vendas dos projetos podem sofrer atraso devido à dificuldade ou à demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A ausência de licenças pode sujeitar o infrator a sanções criminais e administrativas, a exemplo de multas e embargos, bem como à responsabilidade pela reparação do dano ambiental na esfera civil.

Além das licenças de instalação e de operação, existem outras autorizações acessórias que podem ser necessárias, a exemplo da autorização para supressão de vegetação nativa e/ou intervenção em áreas de preservação permanente, alvará para áreas de proteção de mananciais, outorga para uso de recurso hídrico, autorizações para pesquisa e prospecção em áreas de interesse arqueológico, entre outras. Além disso, para a disposição de resíduos oriundos das atividades da Companhia, é necessário verificar a regularidade do licenciamento ambiental da empresa contratada para essa remoção, transporte e destinação final, bem como obter documentos necessários para a adequada destinação final, a exemplo do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental ("CADRI") para os resíduos gerados no estado de São Paulo e o certificado ambiental de destinação adequada para os resíduos gerados em outros estados da federação. O desrespeito a essas exigências caracteriza infração administrativa e implica uma imposição de sanção administrativa, além da obrigação de reparação dos danos ambientais advindos da infração ambiental em âmbito cível, que pode incluir multa no valor de R$500,00 a R$50.000.000,00, embargo e interdição das atividades e obras, entre outras consequências.

Cadastro Técnico Federal

A Política Nacional de Meio Ambiente instituiu o Cadastro Técnico Federal ("CTF") cujo registro é obrigatório para as pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam às atividades previstas taxativamente no rol da Instrução Normativa IBAMA n. 6/2013.

Para algumas atividades, a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, dispõe que o registro no CTF requer o pagamento da Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental ("TCFA") e a entrega do relatório anual de atividades. As atividades sujeitas ao recolhimento da TCFA estão elencadas na Instrução Normativa IBAMA nº 6/2013. O relatório, por sua vez, diz respeito às atividades desenvolvidas no ano anterior e deve ser submetido ao IBAMA pelos sujeitos passivos de pagamento da TCFA até 31 de março de cada ano.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

De acordo com a Instrução Normativa nº 6/2013 do IBAMA, a realização de obras civis e outras construções (conceito este que engloba a construção de empreendimentos imobiliários), bem como o consumo de madeira e subprodutos florestais para a construção civil, são consideradas atividades sujeitas a registro, mas não ao pagamento da TCFA. Consequentemente, não há necessidade de elaboração do relatório anual de atividades.

A falta de registro no CTF, quando exigível, constitui infração administrativa punível com multa de até R$9.000,00 (nove mil reais), a depender do porte da empresa. Além disso, a falta de apresentação de relatórios anuais exigidos pelo IBAMA pode sujeitar o empreendedor a multas que variam de R$1.000,00 a R$100.000,00.

Unidades de Conservação

Os Governos Federal, estadual e municipal podem criar espaços territoriais sujeitos a um regime especial de administração e proteção ambiental, onde as atividades humanas sejam restritas, de acordo com sua característica natural. Trata-se das Unidades de Conservação, que englobam, por exemplo, os parques e as áreas especialmente protegidas regidas pela Lei Federal n. 9.985/2000.

A localização de empreendimentos dentro ou no entorno de Unidades de Conservação ("UCs") pode acarretar limitações no uso da propriedade e ensejam na obtenção de anuência do órgão gestor da Unidade de Conservação afetada.

No caso de serem constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em UCs, o órgão licenciador é competente para consultar ou para solicitar a manifestação dos órgãos intervenientes (IBAMA, IPHAN, ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, entre outros), referente à instalação de empreendimentos e da operação das atividades específicas da Companhia. Mesmo que tais manifestações não sejam obrigatórias e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou o Ministério Público Estadual poderá questionar e impugnar a validade da uma licença obtida. A execução das atividades sem a devida autorização caracteriza uma infração e/ou crime ambiental, sujeitando os responsáveis a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Além disso, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou aqueles que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação das devidas licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as condições operacionais da Companhia, por meio da imposição de penalidades de multas simples que podem variar entre R$500,00 a R$10.000.00,00 ou diárias caso o cometimento da infração se prolongue no tempo, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, entre outras medidas.

Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente ("APPs") são áreas especialmente protegidas em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012 são consideradas APPs, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, nascentes e topos de morro A supressão de vegetação em APP somente será autorizada em caso de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto. O art. 3º do Código Florestal relaciona de forma exemplificativa as hipóteses que autorizam a intervenção e a supressão nas APP, abrindo a possibilidade de serem incluídas outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo Federal.

Previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em APP, o órgão ambiental competente indicará as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

De acordo com o Decreto Federal nº 6.514/2008, cortar árvores em APP sem a devida autorização, pode ensejar a imposição de multas, que variam de R$5.000,00 a R$20.000,00 por hectare ou fração, ou R$ 500,00 por árvore, metro cúbico ou fração.

Recursos Hídricos

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal n. 9.433 de 8 de janeiro de 1997), a outorga é o ato administrativo que confere ao outorgado o direito de uso dos recursos hídricos superficiais ou subterrâneos por prazo determinado, mediante o atendimento a condicionantes expressamente determinadas pelo órgão gestor dos recursos hídricos. Além da outorga, a perfuração e o tamponamento de poços tubulares estão sujeitos a autorizações específicas temporárias, por meio das quais o órgão gestor autoriza a perfuração do poço, pelo prazo e condições previstas expressamente no respectivo ato, e autoriza a sua lacração.

Em termos gerais, a legislação federal dispõe que estão sujeitos à obtenção de outorga e de autorização os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação; (ii) lançamento de esgotos e/ou efluentes líquidos; e (iii) a perfuração e tamponamento de poços tubulares. No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Companhia) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Caso não seja possível nas condições atuais dos sistemas, a concessionária apresentará as obras complementares necessárias para prolongamento ou reforço da rede. É importante destacar ainda que o rebaixamento do lençol freático, por exemplo, para a construção de subsolos, pode estar sujeito à obtenção de outorga.

A intervenção em recursos hídricos sem as devidas autorizações e outorgas pode caracterizar infração administrativa e crime ambiental, sem prejuízo da obrigação de indenizar eventuais danos causados ao meio ambiente. Em nível federal, no âmbito administrativo, as sanções podem variar de simples advertência, aplicação de multas que variam de R$500 a R$10.000,00 e interdição da fonte de utilização dos recursos hídricos, podendo impactar indiretamente as obras relacionadas.

Reserva Legal

Consoante o Código Florestal - Lei Federal n, 12.651/2012 - todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa a título de reserva legal, a fim de conservar a biodiversidade, proteger a fauna e a flora, restaurar os processos ecológicos e permitir a utilização sustentável dos recursos naturais. Referida área pode ser utilizada para fins econômicos sob regime de manejo florestal sustentável e o percentual que deverá ser mantido depende do bioma no qual a propriedade está localizada.

O Cadastro Ambiental Rural ("CAR") é o registro obrigatório para todas as propriedades rurais, visando a integrar as informações ambientais a respeito do status de APP, Reserva Legal, florestas e remanescentes de vegetação nativa.

Além da obrigação de compensar os danos ambientais, deixar de averbar a reserva legal sujeita o infrator a multas previstas em lei de até R$ 500,00 por hectare ou fração de reserva legal.

Patrimônio Histórico e Arqueológico

Em áreas com potencial ocorrência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural, é necessária a anuência do órgão gestor, previamente a qualquer interveniência. Cabe ao Centro Nacional de Arqueologia (CNA), órgão integrante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a elaboração de políticas e estratégias para a gestão do patrimônio

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

arqueológico, bem como, a modernização dos instrumentos normativos e de acompanhamento das pesquisas arqueológicas.

A interferência não autorizada em áreas culturais, históricas ou arqueológicas é considerada uma infração administrativa sujeita a multas que variam de R$ 10.000,00 a R$ 200.000,00.

Resíduos Sólidos

A Política Nacional de Resíduos Sólidos ("PNRS"), delineada pela Lei Federal n. 12.305/2010, estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos ("PGRS"), com o conteúdo mínimo previsto na norma.

A Resolução CONAMA n. 307/2002 estabelece as etapas que devem ser contempladas nos planos de gerenciamento de resíduos da construção civil ("PGRCC"):

(i) Caracterização: identificação e quantificação dos resíduos gerados;
(ii) Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos;
(iii) Acondicionamento: confinamento dos resíduos até a etapa de transporte, assegurando, sempre que possível, as condições de reutilização e de reciclagem;
(iv) Transporte: em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos; e
(v) Destinação.

Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Destaca-se que os PGRCCs de empreendimentos e atividades não sujeitos ao licenciamento ambiental deverão ser apresentados juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do Poder Público Municipal. Quando o empreendimento ou atividade for sujeito ao licenciamento ambiental, o PGRCC deverá ser analisado dentro do processo de licenciamento, junto aos órgãos ambientais competentes.

A disposição inadequada dos resíduos sólidos, bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos, pode ser um fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, sem prejuízo de eventual obrigação de recuperação do dano causado ao meio ambiente. Vide subitem "Responsabilidade Ambiental". Além da obrigação de compensar os danos ambientais, as ações ou omissões de pessoas físicas ou jurídicas que impliquem no descumprimento dos termos do PNRS as sujeitam a multas previstas em lei, que podem chegar a multas de até R$10.000.000,00.

Visando a adequação à legislação vigente, em especial à Portaria nº 582 de 05/12/2012, do Ministério das Cidades, a qual dispõe sobre o Sistema de Avaliação de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras de Construção Civil ("SIAC"), foi implantado desde o ano de 2012, o Programa de Gestão de Resíduos da Construção Civil. Neste programa, por meio de ações preventivas e constantes, a Companhia busca o desenvolvimento de soluções para a reutilização e reciclagem de resíduos, descarte de materiais, dentre outros procedimentos relativos à correta destinação de resíduos em suas obras.

A Companhia realiza o Cadastro de Grandes Geradores de Resíduos Sólidos junto às prefeituras municipais, que indica o fornecedor cadastrado e, consequentemente, o destino licenciado.

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não havia aderido a padrões

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

internacionais de proteção ambiental, tais como certificação ISSO 14001.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias tóxicas ou resíduos, implicando impactos negativos sobre o meio ambiente.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida até que os seus efeitos se manifestem.

A existência de contaminação pode dificultar ou mesmo impedir a utilização desejada da área em razão dos riscos para a saúde pública e para o meio ambiente. Além disso, um imóvel com área contaminada é, geralmente, desvalorizado, porque a remediação envolve valores significativos.

Antes de adquirir seus terrenos, a Companhia busca conhecer o uso anterior do imóvel, além de realizar uma investigação ambiental independente em alguns casos, de modo que, no momento da aprovação dos projetos dos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente delimitados.

O tema é trado, entre outros diplomas legais (inclusive nas esferas estaduais), pela Resolução CONAMA nº 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

Responsabilidade Ambiental

Nos termos da Constituição Federal, as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. Assim, o responsável por qualquer atividade que cause danos ao meio ambiente, incluindo aqueles que, cientes dos danos, não tomarem medidas preventivas, podem ser responsabilizados nas esferas (i) civil, (ii) administrativa e (iii) penal. As três esferas de responsabilidade mencionadas acima são distintas e independentes porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

No que se refere à responsabilidade administrativa, A Lei Federal nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Conforme definido no Decreto Federal nº 6.514 de 22 de julho de 2008, as sanções impostas contra eventuais infrações administrativas incluem advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Responsabilidade Civil

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é solidária, o que significa dizer que qualquer parte, direta ou indiretamente envolvida com as causas dos danos, pode ser obrigada a responder individualmente pela totalidade da recomposição, podendo posteriormente buscar indenização das outras partes responsáveis. Portanto, a Companhia será responsabilizada por eventual conduta irregular de terceiros contratados para realização de atividades secundárias em seus empreendimentos, como a supressão de vegetação ou a disposição de resíduos.

A responsabilidade civil é também objetiva, ou seja, não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade).

Adicionalmente, a Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, ("Lei de Crimes Ambientais") prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Conforme mencionado anteriormente, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina a pretensão reparatória do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

Responsabilidade Criminal

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais.

As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, marcas são sinais distintivos visualmente perceptíveis que identificam e distinguem produtos e/ou serviços, não abarcando, portanto, sinais sonoros, gustativos e/ou olfativos. Em alguns casos, as marcas também possuem a função de certificar a conformidade de produtos e/ou serviços com determinadas normas e/ou especificações técnicas.

A Lei nº 9.279/96 ("Lei da Propriedade Industrial") dispõe que a propriedade de determinada marca somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo INPI, autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade industrial no Brasil. Após a aprovação do registro de marca pelo INPI, o titular da marca passa a deter a propriedade desta e o direito de uso exclusivo no Brasil, pelo prazo determinado de 10 (dez) anos, prorrogável

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

por períodos iguais sucessivos, mediante o pagamento de taxas adicionais ao INPI.

Relevante mencionar que, durante o processo de registro, aquele que requereu o registro de determinada marca (depositante) possui apenas uma expectativa de direito de propriedade desta para identificação de seus produtos ou serviços e o direito de zelar pela integridade material e/ou reputação do sinal requerido.

Ainda, importante destacar que o registro de determinada marca se extingue pela (i) expiração do prazo de vigência, quando da não renovação no prazo adequado; (ii) renúncia (abandono voluntário do titular ou pelo representante legal); (iii) caducidade (falta de uso da marca); ou (iv) inobservância do disposto no artigo 217 da Lei de Propriedade Industrial (necessidade da pessoa domiciliada no exterior manter procurador no Brasil), sendo um requisito de manutenção do registro de marca a continuidade de seu uso, nos termos do pedido de registro depositado junto ao INPI.

A Companhia conduz seus negócios por meio da marca nominativa e mista (logotipo) "Kallas", registrada no Brasil, junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), nas classes de serviços relativas à execução de projetos de construção e serviços de engenharia civil.

A Companhia efetuou pedido de registro da marca mista (logotipo) "Grupo Kallas" nas classes 36 (administração e negócios imobiliários), 37 (serviços de arquitetura, construção e engenharia civil) e 42 (serviços de engenharia e arquitetura), marca mista (logotipo) "KV" na classe 36 (administração e negócios imobiliários), bem como das marcas mistas (logotipos) "Kallas Arkhes" e "K'Urb", nas classes 35 (serviços de gestão de negócios para projetos de construção), 36 (administração e negócios imobiliários), 37 (serviços de construção e engenharia civil) e 42 (serviços de engenharia e planejamento urbano), todos ainda pendentes de análise pelo INPI. Para mais informações sobre as marcas da Companhia, vide item 9.1 deste Formulário de Referência.

Adicionalmente, a Companhia informa que é titular de direitos sobre diversos nomes dos domínios, incluindo www.grupokallas.com.br e www.kazzas.com.br, que se encontram registrados junto ao Registro.Br em nome da Companhia.

A Companhia utiliza programas de computador e tecnologia de titularidade de terceiros, devidamente licenciados por seus titulares.

Um nome de domínio é uma identificação de autonomia, autoridade ou controle dentro da internet. Os nomes de domínio seguem as regras e procedimentos do *Domain Name System* ("DNS"), de modo que qualquer nome registrado no DNS é um nome de domínio. No Brasil, o responsável pelo registro de nomes de domínio, bem como pela administração e publicação do DNS para o domínio ".br", a distribuição de endereços de sites e serviços de manutenção é o Registro.br.

Para mais informações sobre os direitos de propriedade intelectual da Companhia, ver item 9.1.(b) deste Formulário de Referência.

d. Regulação sobre Proteção de Dados no Brasil

As normas sobre privacidade e proteção de dados no mundo têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais, ou seja, toda e qualquer informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável.

No Brasil, especificamente até o ano de 2018, o tema era tratado pelo judiciário de forma casuística e pontual, por meio da interpretação de uma série de dispositivos legais esparsos e setoriais, quais sejam:

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- a Constituição Federal Brasileira, que estabeleceu como direitos constitucionais o direito à intimidade, à vida privada e à imagem;

- O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), que trouxe contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores, estabelecendo, inclusive, que o consumidor deve ter acesso aos dados pessoais que constam em tais bancos de dados sobre ele, bem como sobre as suas respectivas fontes;

- A Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), alterada em 2019, que estabeleceu regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores, determinando que é direito do cadastrado, dentre outros, ser informado sobre a identidade do gestor e sobre o armazenamento e o objetivo do tratamento dos seus dados pessoais, e, ter os seus dados pessoais utilizados somente de acordo com a finalidade para a qual eles foram coletados;

- O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), que tratou em diversos artigos sobre a proteção da privacidade e dos dados pessoais dos usuários no ambiente online, mas, não definiu o conceito de dados pessoais; e

- o Decreto regulamentador do Marco Civil da Internet (Decreto nº 8.771/16), que definiu dados pessoais como aqueles relacionado à pessoa natural identificada ou identificável, tais como números identificadores, dados locacionais ou identificadores eletrônicos, quando estes estiverem relacionados a uma pessoa.

No entanto, com a promulgação, em agosto de 2018, da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709 – "LGPD"), as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no país passaram a ser reguladas de forma geral (e não mais apenas setorial), criando um microssistema de regras sobre o tema que impacta todos os setores da economia.

A LGPD tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e livre desenvolvimento da personalidade das pessoas naturais, criando um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais dados pessoais, trazendo novas obrigações e limitações a serem observadas. A título exemplificativo, a LGPD estabelece uma série de princípios que devem ser observados no tratamento de dados pessoais, quais sejam finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas.

Além disso, a LGPG estabelece diversas hipóteses autorizadoras do tratamento de dados pessoais (não mais apenas o consentimento, como previsto no Marco Civil); dispõe sobre uma gama de direitos dos titulares de dados pessoais; e prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de uma multa, no valor equivalente a até 2% (dois por cento) do faturamento da organização no Brasil.

O âmbito de aplicação da LGPD abrange todas as atividades de tratamento de dados pessoais, inclusive em ambiente online, e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o tratamento de dados pessoais ocorra no Brasil; (ii) a atividade de tratamento de dados destine-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estejam localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados.

Relevante destacar, ainda, que, após a publicação da LGPD, esta foi alterada por meio da Lei

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

13.853/2019 que, dentre outras providências, criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade garantidora da observância das normas sobre proteção de dados, que terá poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de solicitar informações de controladores e operadores de dados pessoais; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, inclusive emitindo resoluções sobre a forma como a LGPD deve ser interpretada, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros.

No entanto, até o presente momento a ANPD não foi efetivamente estruturada pelo poder público, ou seja, os membros de seu Conselho Diretor ainda não foram nomeados pelo Presidente da República para posterior aprovação pelo Senado, conforme estabelecido pela lei. Com isso, alguns órgãos de defesa do consumidor já têm atuado, antes mesmo da vigência da LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais, exercendo funções de fiscalização da LGPD, aplicando penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Marco Civil da Internet.

Logo, antes mesmo da LGPD entrar em vigor, a Companhia deve observar os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados, de modo a garantir conformidade com os requisitos legais e minimizar situações de risco, como o acesso ou uso não autorizado aos dados pessoais que trata, posto que eventual não conformidade com a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, segurança da informação e outras regulamentações governamentais no setor de tecnologia da informação, atualmente, podem resultar, também, em indenizações e na perda da confiança de clientes na segurança dos serviços, afetando adversamente a Companhia.

Por fim, necessário esclarecer que, atualmente, a entrada em vigor da LGPD está prevista para o dia 03 de maio de 2021, nos termos Medida Provisória nº 959/2020, e a aplicabilidade de suas penalidades para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. No entanto, como a Medida Provisória nº 959/2020 é uma norma de disposições transitórias que necessita de aprovação do Congresso Nacional para ser convertida em lei de forma definitiva, caso esta perca sua validade ou venha a ser rejeitada pelo Congresso Nacional, a LGPD entrará em vigor em agosto de 2020, mas a aplicabilidade de suas penalidades permanecerá com a vigência prevista para agosto do ano de 2021.

Todavia, neste último cenário, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, em razão da não efetiva estruturação da ANPD.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

a. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

b. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

a. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

b. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

7.8 - Políticas Socioambientais

a. divulgação de informações sociais e ambientais

A despeito de não elaborar relatórios socioambientais, a Companhia mantém práticas direcionadas à redução no consumo de recursos naturais. Entre essas práticas podemos citar:

(i) a gestão de resíduos sólidos no canteiro de obras, visando a minimizar os impactos pelas atividades da obra ao meio ambiente, além de contribuir com a limpeza e com a organização dos empreendimentos;
(ii) implantação de ponto de coleta e de armazenamento planejado para utilização durante toda a duração da obra, buscando promover a reciclagem e o beneficiamento dos materiais, além de contribuir para a redução de impactos ambientais; e
(iii) manutenção do certificado ISO 9001 (*International Organization For Standardzation*), que garante que todos os projetos estão sendo executados nos mais altos padrões de qualidade e confiabilidade.

Em meio às atividades de terceiros que geram determinados resíduos sólidos, em canteiros de obras, a Companhia exige a apresentação do CADRI - Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental, que é emitido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. A Companhia busca a utilização de materiais constituídos de madeira com procedência comprovado, de modo a evitar a destruição de vegetação nativa e de áreas de desmatamento ilegal.

Ademais, a Companhia entende que seu sistema de gestão socioambiental é suficiente para assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e as normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais causados por seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de proteção ao meio ambiente para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações

Não aplicável, visto que a Companhia não divulga relatórios socioambientais.

c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente

Não aplicável, visto que a Companhia não divulga relatórios socioambientais.

d. o link direto de onde essas informações podem ser encontradas no site da Companhia

Não aplicável, visto que a Companhia não divulga relatórios socioambientais.

e. se o relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela ONU

Não aplicável, visto que a Companhia não divulga relatórios socioambientais.

7.9 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes que não tenham sido descritas nos itens 7.1 a 7.8 deste Formulário de Referência.

8.1 - Negócios Extraordinários

Não houve nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 8.1 a 8.3 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

Não há outros bens relevantes do ativo não circulante que não estejam descritos nos quadros 9.1.a, 9.1.b e 9.1c.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência a Companhia não possuía ativos imobilizados relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Kallas (mista) Classe local 37:05.40 Registro nº 817066594	29/11/2024	Duração: prorrogável por períodos sucessivos de 10 anos mediante o pagamento de retribuições ao INPI. No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada por meio de pagamento periódico de retribuições ao INPI. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham algum êxito.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Grupo Kallas (mista) Classe 42 Pedido de registro nº 919045138 (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Kallas Arkhes (mista) Classe 42 Pedido Registro nº 920241190; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Kallas Arkhes (mista) Classe 43 Pedido Registro nº 920241352; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	K.V. Intermediação de Vendas (mista) Classe 36 º Ped. Reg. nº 920241727 - aguardando exame de mérito	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Kallas (nominativa) Classe 40.10 Registro nº 817066586	08/11/2024	Duração: prorrogável por períodos sucessivos de 10 anos mediante o pagamento de retribuições ao INPI. No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada por meio de pagamento periódico de retribuições ao INPI. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham algum êxito.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Kallas (nominativa) Classe local 37:05.40 Registro nº 817066489	08/11/2024	Duração: prorrogável por períodos sucessivos de 10 anos mediante o pagamento de retribuições ao INPI. No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada por meio de pagamento periódico de retribuições ao INPI. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham algum êxito.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Grupo Kallas (mista) Classe 36 Pedido de registro nº 919044980 (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Grupo Kallas (mista) Classe 37 Pedido de registro nº 919045065 (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	K’Urb (mista) Classe 36 Pedido Registro nº 920241930; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	K’Urb (mista) Classe 42 Pedido Registro nº 920242162; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	K'Urb (mista) Classe 35 Pedido Registro nº 920241824; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 ("Lei de Propriedade Industrial"), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	K'Urb (mista) Classe 37 Pedido Registro nº 920242065; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 ("Lei de Propriedade Industrial"), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	K Kazzas (mista) Classe 36 Pedido Registro nº 918292174 (aguardando recurso)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 ("Lei de Propriedade Industrial"), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	K Kazzas (mista) Classe 37 Pedido Registro nº 918292263 (aguardando recurso)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 ("Lei de Propriedade Industrial"), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	www.kazzas.com.br	05/08/2024	Duração: prorrogável por períodos sucessivos de 1 a 10 anos mediante o pagamento de retribuições ao Registro.Br A manutenção dos registros de domínio é realizada através do acompanhamento junto ao órgão responsável o Registro.br (Registro de Domínios para a Internet no Brasil), e apesar de existir o estrito controle de prazos pela Companhia, a ausência de renovação do registro pode acarretar a disponibilidade do domínio para o público. Ademais, os domínios são passíveis de contestação por detentores de direitos sobre marcas registradas em razão de suposto registro abusivo de nomes de domínios.	O impacto da perda de eventuais domínios não pode ser quantificado. As principais consequências da perda de tais direitos seriam a necessidade de criação de outros domínios e a possibilidade de registro e utilização desses domínios por terceiros concorrentes da Companhia.
Nome de domínio na internet	www.grupokallas.com.br	18/06/2023	Duração: prorrogável por períodos sucessivos de 1 a 10 anos mediante o pagamento de retribuições ao Registro.Br A manutenção dos registros de domínio é realizada através do acompanhamento junto ao órgão responsável o Registro.br (Registro de Domínios para a Internet no Brasil), e apesar de existir o estrito controle de prazos pela Companhia, a ausência de renovação do registro pode acarretar a disponibilidade do domínio para o público. Ademais, os domínios são passíveis de contestação por detentores de direitos sobre marcas registradas em razão de suposto registro abusivo de nomes de domínios.	O impacto da perda de eventuais domínios não pode ser quantificado. As principais consequências da perda de tais direitos seriam a necessidade de criação de outros domínios e a possibilidade de registro e utilização desses domínios por terceiros concorrentes da Companhia.
Marcas	Kallas Arkhes (mista) Classe 35 Pedido Registro nº 920240658; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.
Marcas	Kallas Arkhes (mista) Classe 36 Pedido Registro n° 920240844; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Kallas Arkhes (mista) Classe 37 Pedido Registro nº 920240950; (aguardando exame de mérito)	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a Lei nº. 9.279/96 (“Lei de Propriedade Industrial”), a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito. A eventual não concessão do registro, acarretaria a impossibilidade de uso exclusivo da marca e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
FORT COLLINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (atual Kallas Arkhes Incorporações e Construções Lt	19.613.930/0001-49	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	27394222339,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	273.942.223,39		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
HEMISFERIO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	26.133.407/0001-80	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Aluguel de imóveis próprios	50,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	2635820,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	26.358.209,16		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.957/0001-00	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-8,232000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	1797529,000000	0,000000	2.356.663,00	**Valor contábil**	30/06/2020	15.671.463,28		
31/12/2018	-99,976700	0,000000	0,00					
31/12/2017	-14,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
Kazzas Incorporações e Construções S.A.	09.432.371/0001-17	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	82,120000

563

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
30/06/2020	3,521000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	11456,000000	0,000000	4.678.876,37	**Valor contábil**	30/06/2020	71.043.000,00		
31/12/2018	-82,984100	0,000000	0,00					
31/12/2017	65,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
Life Park Guarulhos Empreend Imob Ltda.	09.146.503/0001-44	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	66,878000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	1571281,000000	0,000000	15.040.433,00	**Valor contábil**	30/06/2020	24.911.818,76		
31/12/2018	-99,991800	0,000000	0,00					
31/12/2017	-5,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
Marine Home & Sea Empreend Imob Ltda.	11.179.378/0001-10	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-2,406000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	1395179,000000	0,000000	1.027.910,00	**Valor contábil**	30/06/2020	12.936.372,47		
31/12/2018	-99,958000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-55,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
Offices Boutique Klabin Empreend Imob Ltda. (Boise)	12.712.157/0001-29	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-5,477000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	1624058,000000	0,000000	1.705.345,05	**Valor contábil**	30/06/2020	14.584.630,07		
31/12/2018	-99,971200	0,000000	0,00					
31/12/2017	-43,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
SACRAMENTO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	12.633.281/0001-07	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	4,279000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	2573511,000000	0,000000	9.438.942,00	**Valor contábil**	30/06/2020	25.495.874,36		
31/12/2018	-99,981400	0,000000	0,00					
31/12/2017	-16,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
Shopping Pátio Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.171/0001-60	-	Coligada	Brasil	SP	Pindamonhangaba	Incorporação de empreendimentos imobiliários	15,000000
30/06/2020	-3,080000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	-4,320000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	10.779.446,82		
31/12/2018	7000,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-57,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								
ST Vila Mariana Empreendimento Ltda.	22.646.390/0001-04	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	50,000000
30/06/2020	4,144000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	36,880000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	12.428.302,79		
31/12/2018	18,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	7403573,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Incorporação e desenvolvimento imobiliário.								

565

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.645.076/0001-53	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-0,392000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	76569,000000	0,000000	2.536.209,00	**Valor contábil**	30/06/2020	7.246.564,39		
31/12/2018	-99,972300	0,000000	0,00					
31/12/2017	14,000000	0,000000	0,00					

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

Incorporação e desenvolvimento imobiliário.

566

9.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido divulgadas no item 9.1 deste Formulário de Referência.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

As informações financeiras incluídas nos itens 10.1 a 10.9 deste Formulário de Referência, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos períodos de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e 2019, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* ou "IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Certas tabelas do item 10 deste Formulário de Referência contém os termos "AH" e "AV" que significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica entre um período e o outro. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações, ou (ii) em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento (CPC 06(R2) / IFRS 16) emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e pelo Conselho Internacional de Normas Contábeis (*International Accounting Standards Board* ou "IASB"), respectivamente. A norma introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. A administração avaliou e concluiu que não há impactos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Adicionalmente, com efeito a partir de 1º de janeiro de 2018, entrou em vigor a norma de Instrumentos Financeiros (CPC 48 / IFRS 9) emitidas pelo CPC e IASB, respectivamente. A norma inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de *hedge*. A Companhia adotou o novo preceito para as perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais e concluiu que não houve efeito relevante, incluindo na classificação dos instrumentos financeiros, para os quais também não houve impacto.

Por sua vez, a norma de Reconhecimento de Receita (CPC 47 IFRS 15), com efeito a partir de 1º de janeiro de 2018, exige que uma entidade reconheça o montante da receita refletindo a contraprestação que se espera receber em troca do controle de bens ou serviços. A nova norma substitui a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existia em IFRS antes da adoção. Para o setor de incorporação imobiliária, a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada ("PoC") ou adoção do método de entrega das chaves. A Companhia adotou os novos preceitos de reconhecimento de receita de acordo com a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que não houve efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia. Para informações adicionais sobre as alterações das práticas contábeis da Companhia, veja o item 10.4 deste Formulário de Referência.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia estarão disponíveis no site da Companhia (www.grupokallas.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os Diretores da Companhia ("Diretores") entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são adequadas para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo, embora a Companhia não possa garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira. A geração de caixa da Companhia, juntamente com os financiamentos de Sistema de Financiamento Habitacional ("SFH") disponíveis, é suficiente para atender as suas atividades operacionais e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano estratégico de negócios.

Visão geral

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

Endividamento. O endividamento líquido da Companhia é calculado com base na sua dívida bruta subtraído o valor de caixa e equivalentes de caixa. A tabela a seguir apresenta a dívida líquida da Companhia em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(em R$ milhões, exceto %)	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dívida Bruta[1]	(115,3)	(103,4)	(46,9)	(49,6)
Caixa e equivalentes de caixa	19,7	20,3	27,2	59,6
Dívida Líquida[2]	(95,6)	(83,1)	(19,8)	10,0

[1] A Dívida Bruta é uma medida não contábil calculada pela Companhia conforme prática do mercado a ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante). A Dívida Bruta não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida bruta de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da Dívida Bruta com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

[2] A Dívida Líquida da Companhia é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações contábeis da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos, descontada de caixa e equivalentes de caixa. A Dívida Líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

A variação da dívida líquida da Companhia entre os exercícios analisados está suportada pelo aumento dos empréstimos do SFH referente às novas obras devido ao crescimento da Companhia no decorrer dos exercícios de 2019 e 2020.

Disponibilidade de caixa. Em 30 de junho de 2020, a Companhia encerrou com caixa de R$19,7 milhões, em comparação a R$ 20,3 milhões, R$ 27,2 milhões e R$ 59,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente. O comportamento da posição de caixa da Companhia foi influenciado, principalmente, com o crescimento devido ao plano estratégico de negócio de compras de terrenos para manter o banco de terrenos da Companhia (*land bank*), no qual uma parte foi paga em dinheiro e o restante em permutas físicas, diminuindo assim a exposição de caixa da Companhia. Já o aumento do caixa entre os anos de 2018 e 2017 se deve às entregas dos empreendimentos concluídos por meio dos repasses juntos aos bancos.

Índice de Liquidez Corrente. O índice de liquidez corrente é calculado pela divisão do ativo circulante pelo passivo circulante. A variação negativa deste índice quando comparado entre 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, deve-se, principalmente, ao valor de partes relacionadas com os seus respectivos controladores alocadas no passivo, no montante de R$42,5 milhões, resultado da estratégia societária implementada pela Companhia, a qual resultou na incorporação da Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda e da Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda, bem como na cisão total da Cedro Participações EIRELI.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Indicadores Financeiros	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Índice de Liquidez Corrente[1]	4,12	6,22	2,15	4,37

[1] O Índice de Liquidez Corrente é uma medida não contábil calculada com base no Ativo Circulante sobre o Passivo Circulante. O Índice de Liquidez Corrente não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas do IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular seus índices de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

b. Estrutura de capital

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

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R$589,5 milhões, comparado a R$ 400 milhões em 31 de dezembro de 2019, R$ 218,3 milhões em 31 de dezembro de 2018 e R$ 529,3 milhões em 31 de dezembro de 2017. O aumento do patrimônio líquido de 47,4% em 30 de junho de 2020 quando comparado com 31 de dezembro de 2019 refere-se principalmente (i) ao aumento de capital social de R$242,7 em 30 de maio de 2020, com os valores de dividendos destinados aos sócios em exercícios anteriores; (ii) por meio da incorporação das empresas Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R$77.9; (iii) e por aumento das reservas de capital e as reservas de lucros em função da boa performance do período. O aumento do patrimônio líquido de 83,2% em 31 de dezembro de 2019 quando comparado com 31 de dezembro de 2018 refere-se principalmente ao aumento das reservas de lucros em função da boa performance do período e ao aumento da participação dos acionistas não controladores. A redução do patrimônio líquido em 58,8% em 31 de dezembro de 2018 quando comparado com 31 de dezembro de 2017 refere-se principalmente a destinação de dividendos aos acionistas.

Em 30 de junho de 2020, a estrutura de capital da Companhia era composta por 60% de capital próprio (patrimônio líquido) e 40% de capital de terceiros (passivo total), enquanto em 31 de dezembro de 2019 era composta por 39% de capital próprio e 61% de capital de terceiros, em 31 de dezembro de 2018 era composta por 20% de capital próprio e 80% de capital de terceiros e em 31 de dezembro de 2017 era composta por 61% de capital próprio e 39% de capital de terceiros, conforme evidenciado pela tabela a seguir:

Indicadores de investimento	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de					
	2020		2019		2018		2017	
	(R$ milhões)	*AV %*	*(R$ milhões)*	*AV %*	*(R$ milhões)*	*AV %*	*(R$ milhões)*	*AV %*
Patrimônio Líquido	589,5	60%	400,0	39%	218,3	20%	529,3	61%
Passivo Total	400,2	40%	629,6	61%	861,9	80%	336,9	39%
Total	989,7	**100 %**	1.029,6	**100%**	1.080,2	**100%**	866,3	**100%**

Os Diretores acompanham constantemente e avaliam a relação entre capital próprio e capital de terceiros visando à manutenção de uma relação ótima que propicie maior retorno ao capital investido pelos acionistas da Companhia sem depreciação de sua liquidez, buscando assim

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

financiar as suas operações e ter sustentabilidade de seu negócio no longo prazo.

Importante ressaltar que em 30 de maio de 2020 a Companhia fez um aumento de capital com os dividendos no valor de R$ 242,7 milhões.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os Diretores acreditam que a Companhia possui capacidade de pagamento de todos os seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Esta situação pode ser verificada por meio do EBITDA (*earning before interest, tax, depreciation and amortization*), e Margem EBITDA apresentados na tabela abaixo, bem como por meio de índices financeiros, como o Índice de Liquidez Corrente (conforme discutido no item a acima) e índices de endividamento apresentados abaixo.

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de		Exercício social encerrado em		
Valores em R$ milhões	**2020**	**2019**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
EBITDA [1]	15,9	13,9	32,5	6,6	7,7
Margem EBITDA [1] **(%)**	11,7%	19,8%	19,1%	5,6%	6,9%

[1] O EBITDA representa a capacidade da Companhia de geração de resultados operacionais, bem como indica a sua capacidade de gerar caixa a partir de seus ativos operacionais. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida. O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelo IFRS, nem pelas práticas contáveis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, ou como medidas de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medidas de liquidez. O EBITDA e a Margem EBITDA não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Para a reconciliação da com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

Atualmente, a Companhia possui um nível de liquidez e perspectivas de geração de caixa que lhe permitem não recorrer ao financiamento adicional das suas operações. Isto, no entanto, não exclui a possibilidade de se estruturar ou obter contratação de capital de giro de acordo com os instrumentos disponíveis e condições de mercado vigentes à época da contratação.

A diretoria da Companhia acredita que a manutenção da saúde econômica financeira da Companhia é consequência de estratégia de vendas, alinhada aos produtos com alta aceitação pelos clientes e preços adequados à demanda do mercado, por outro lado a redução na taxa básica de juros acelerou a tomada de decisão dos compradores.

Indicadores Financeiros	Período de seis meses encerrado	Exercício social encerrado em		
	30.06.2020	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Índice de Endividamento - nível de alavancagem[1] [3]	0,16	0,21	0,09	-0,02
Índice de Endividamento[2] [3]	2,77	2,56	1,74	-1,33

[1] O Índice de Endividamento – nível de alavancagem é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
[2] O Índice de Endividamento é uma medida não contábil calculada com base na Dívida Líquida sobre o EBITDA anualizado. No período encerrado em 30 de junho de 2020 o EBITDA anualizado compreende os últimos 12 meses.
[3] Os índices de endividamento apresentados acima não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas normas do IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular seus índices de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

Especificamente no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, o Índice de

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Endividamento – nível de alavancagem apresentou uma diminuição, passando de 0,21 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 para 0,16 no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020. Essa diminuição foi resultado da estratégia adotada pela Companhia em virtude dos repasses de financiamentos antecipados de sua carteira de clientes e consequente aumento na venda dos estoques em campanhas realizadas pela Companhia neste período.

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

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia tem utilizado recursos de seus acionistas por meio de aumentos de capital, geração de caixa próprio e, os empréstimos contratados junto a determinadas instituições financeiras, principalmente o Banco Bradesco S.A., Banco Itaú S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal, para os financiamentos à produção no âmbito do SFH contratados para as obras em andamento.

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as operações da Companhia proporcionaram um consumo de caixa líquido de (R$ 9,5 milhões), (R$ 94,6 milhões), (R$ 20,5 milhões) e contra uma geração de R$ 30,9 milhões), respectivamente, enquanto suas atividades de financiamento foram responsáveis por uma geração de caixa líquido nos mesmos períodos de R$ 11,3 milhões, R$ 51,7 milhões, contra consumo de R$ 2,6 milhões e uma geração de R$ 24 milhões.

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

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

Os diretores acreditam que os recursos provenientes das vendas de seus empreendimentos e estratégias de controle de custos irão permitir que a Companhia utilize o fluxo de caixa operacional para financiamento do capital de giro e investimentos. Adicionalmente caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia poderá utilizar endividamento bancário, contratado no modelo "financiamento a construção" pelo SFH ou cédulas de crédito bancário.

A Companhia acredita ter acesso rápido a linhas de crédito, considerando os bons índices de avaliação que possui junto a instituições financeiras.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2020, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R$ 115,3 milhões, (R$ 103,4 milhões, R$ 46,9 milhões e R$ 49,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente). A dívida líquida é calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulante e não circulante, deduzidos dos valores registrados como caixa e equivalente de caixa, e totalizou R$ 95,6 milhões em 30 de junho de 2020 (R$ 83,1 milhões, R$ 19,8 milhões e (R$ 10,0 milhões de caixa e aplicações) em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente).

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

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Natureza	Moeda	Taxa de Juros	Ano de Vencimento	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de	
(R$ milhões)		x % a.a.		2020	2019	2018	2017
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	*(R$ mil)*	De 8,30% a.a. a 9,38% a.a.	de 2019 a 2023	8,30% a 9,38%	Média 9,11%	8,30% a 10,50%	8,30% a 10,50%
Dívida Bruta				**115,3**	**103,4**	**46,9**	**49,6**
Dívida Bruta				115,3	103,4	46,9	49,6
Caixa e Equivalente de caixa				19,7	20,3	27,2	59,6
Dívida Líquida				**95,6**	**83,1**	**19,8**	**(10,0)**

A tabela a seguir evidencia o perfil de amortização dos empréstimos e financiamentos da Companhia em 30 de junho de 2020:

Vencimento:	30/06/2020	31/12/2019
2020		2,0
2021	90,1	90,4
2022	12,5	9,0
	102,6	101,4

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía 8 contratos de financiamento para financiamento a construção de suas SPEs. Os contratos mais relevantes são como segue:

- Banco Bradesco S.A. – Financiamento a construção do empreendimento LeHavre - celebrado em 20 de julho de 2018, no valor principal de R$63,9 milhões, com taxa de juros de 9,30%, garantido por hipoteca de unidades autônomas, terreno e aval do sócio, a ser pago em 36 parcelas, com vencimento em 25 de julho de 2024. O valor tomado em 30 de junho de 2020 é de R$52 milhões.
- Banco Bradesco S.A.– Financiamento a construção do empreendimento Lodz - celebrado em 10 de julho de 2018, no valor principal de R$27,3 milhões, com taxa de juros de 12,0%, garantido por hipoteca de unidades autônomas, terreno e aval dos sócios, a ser pago em 36 parcelas, com vencimento em 25 de julho de 2024. O valor tomado em 30 de junho de 2020 é de R$24 milhões.
- Banco do Brasil S.A. - Financiamento a construção do empreendimento Via Araucária - celebrado em 5 e março de 2018, no valor principal de R$50,2 milhões, com taxa de juros de 7,381%, garantido por hipoteca de unidades autônomas, terreno e aval do sócio, a ser pago em 12 parcelas, com vencimento em 20 de maio de 2021. O valor tomado em 30 de junho de 2020 é de R$11 milhões.
- Banco Itaú S.A. - Financiamento a construção do empreendimento Evolute Penha -

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

celebrado em 14 de junho de 2019, no valor principal de R$48,4 milhões, com taxa de juros de 9,30%, garantido por hipoteca de unidades autônomas, terreno e aval dos sócios, a ser pago em 3 parcelas, com vencimento em 20 de dezembro de 2022. O valor tomado em 30 de junho de 2020 é de R$13 milhões.

- Banco Itaú S.A. - Financiamento a construção do empreendimento Tempus Moema - celebrado em 3 de dezembro de 2018, no valor principal de R$18 milhões, com taxa de juros de 9,00%, garantido por hipoteca de unidades autônomas, terreno e aval dos sócios, com vencimento em 20 de janeiro de 2022. O valor tomado em 30 de junho de 2020 é de R$9 milhões.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não possuía quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas citadas neste Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

Os contratos de empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis da Companhia são garantidos por meio de diversos instrumentos.

Para maiores informações sobre o grau de subordinação do passivo circulante e não circulante, da Companhia vide item 3.8 deste Formulário de Referência.

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

Em caso de eventual concurso de credores, o grau de subordinação entre as dívidas da Companhia e suas subsidiárias deverá seguir a ordem de preferência prevista no art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, qual seja, créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos tributários e créditos quirografários, respectivamente.

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

Não há nos contratos de financiamento da Companhia cláusulas que a sujeitem a condições restritivas, sejam de distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio, manutenção de índices financeiros mínimos ou máximos. Alguns contratos preveem como hipótese de vencimento antecipado eventuais mudanças ou transferência do controle acionário da Companhia, bem como sua incorporação, fusão ou cisão. A Companhia cumpre rigorosamente todas as disposições previstas nos contratos financeiros celebrados.

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 30 junho de 2020, a Companhia possuía aproximadamente R$ 316 milhões de operações de financiamento à construção já contratadas, das quais R$ 141 milhões efetivamente desembolsados representam 45% desses contratos.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía aproximadamente R$ 163 milhões de operações de financiamento à construção já contratadas, das quais R$ 103 milhões efetivamente desembolsados representavam 63 % desses contratos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía aproximadamente R$78 milhões de operações de financiamento à construção já contratadas, das quais R$ 47 milhões efetivamente desembolsados representavam 60% desses contratos.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía aproximadamente R$ 78 milhões de operações de financiamento à construção já contratadas, das quais R$ 50 milhões efetivamente desembolsados representavam 64% desses contratos.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos períodos de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

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

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020 E O MESMO PERÍODO ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019

(em R$ mil, exceto %)	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020	AV	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019	AV	AH
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	**135.963**	**100,0%**	**70.189**	**100,0%**	**93,7%**
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(93.851)	-69,0%	(47.339)	-67,4%	98,3%
LUCRO BRUTO	**42.112**	**31,0%**	**22.850**	**32,6%**	**84,3%**
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(26.421)	-19,4%	(9.003)	-12,8%	193,5%
Despesas gerais e administrativas	(16.527)	-12,2%	(11.076)	-15,8%	49,2%
Despesas comerciais	(8.347)	-6,1%	(3.540)	-5,0%	135,8%
Despesas de depreciação	(169)	-0,1%	(133)	-0,2%	27,1%
Despesas tributárias	(1.768)	-1,3%	(2.044)	-2,9%	-13,5%
Resultado da equivalência patrimonial	4.601	3,4%	5.430	7,7%	-15,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.211)	-3,1%	2.360	3,4%	--
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**15.691**	**11,5%**	**13.847**	**19,7%**	**13,3%**
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	2.461	1,8%	(319)	-0,5%	-
Receitas financeiras	6.828	5,0%	3.397	4,8%	101,0%
Despesas financeiras	(4.367)	-3,2%	(3.716)	-5,3%	17,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**18.152**	**13,4%**	**13.528**	**19,3%**	**34,2%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.160)	-2,3%	(1.611)	-2,3%	96,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**14.992**	**11,0%**	**11.917**	**17,0%**	**25,8%**
Acionistas Controladores	13.704	10,1%	2.232	3,2%	514,0%
Acionistas não controladores	1.288	0,9%	9.685	13,8%	-86,7%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receita líquida de vendas

A receita líquida de vendas no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$136 milhões, em relação aos R$70,2 milhões no período anterior de 30 de junho de 2019, um aumento de 93,7%, em razão, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) aumento das vendas do segmento Kazzas em 482,9% em termos de receitas líquidas; (ii) incremento de 15,1% na receita líquida do segmento Kallas Arkhes; (iii) recuperação de preços por metro quadrado, refletindo a maior demanda por produtos de incorporação imobiliária; e (iv) devido as campanhas de vendas a Companhia tem conseguido vender as unidades dos estoques concluídos.

Custos dos imóveis vendidos

O custo dos imóveis vendidos totalizou R$ 93,9 milhões no período de seis meses de 30 de junho de 2020, 98,3% superiores, aos R$ 47,3 milhões no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019. Este aumento nos custos, reflete principalmente o crescimento de 93,7% verificado nas vendas consolidadas dos estoques dos empreendimentos concluídos da Companhia, além do aumento do custo de matérias primas e da evolução das obras em andamento.

	30/06/2019		
Descrição	Kazzas Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	11.791	58.398	70.189
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(9.141)	(38.198)	(47.339)
(=) Lucro bruto	2.650	20.200	22.850

	30/06/2020		
Descrição	Kazzas Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	68.724	67.239	135.963
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51.051)	(42.800)	(93.851)
(=) Lucro bruto	17.673	24.439	42.112

Lucro Bruto

Em razão dos fatores acima elencados, no período de seis meses de 30 de junho de 2020, o lucro bruto totalizou R$ 42,1 milhões, em relação aos R$ 22,8 milhões no mesmo período anterior de seis meses de 30 de junho de 2019, com um aumento de 84,3%, devido ao acréscimo no volume de vendas dos estoques concluídos pelos empreendimentos com obras que estavam em andamento. Embora, o crescimento do lucro bruto tenha sido expressivo, a margem bruta do período ficou menor em 1,6 ponto percentual, atingindo 31,0% ante 32,6% no acumulado de seis meses de 2019, especialmente em razão do aumento de custos de 98,3% no período amenizado pelo crescimento de 93,7% nas receitas de vendas registradas no período.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Despesas (Receitas) Operacionais

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, as despesas operacionais foram de R$ 26,4 milhões, registrando um acréscimo de 193,5% em comparação ao mesmo período encerrado em 30 de junho de 2019 que totalizou R$ 9,0 milhões. Esse aumento nas despesas operacionais teve participação relativa na Receita Líquida ("Receita Líquida") superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, gerou um aumento de 6,6 pontos percentuais em relação ao mesmo semestre do ano anterior, representando 19,4% da Receita Líquida ante 12,8% da Receita Líquida em 30 de junho de 2019.

Esse incremento de R$ 17,4 milhões nas despesas operacionais do período foi devido aos seguintes principais fatores: (i) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 49,2% em função de alterações na estrutura corporativa para fazer frente às estratégias e investimentos delineados para o crescimento da Companhia; (ii) as despesas comerciais do período demonstraram um aumento de 135,8% devido às campanhas agressivas de propaganda e publicidade, aumento dos gastos decorrentes de construção de novos estandes de vendas e apartamentos modelo (decorado) para comportar os lançamentos previstos para o segundo semestre de 2020 (ainda que os estandes estivessem fechados em razão das restrições impostas pela pandemia do COVID-19, os gastos foram incorridos pela Companhia para a construção dos estandes e apartamentos decorados), além de despesas com comissões e corretagens; e (iii) as outras despesas tiveram R$ 4,2 milhões de despesas contra R$ 2,4 milhões de receitas no mesmo semestre do ano anterior. Entretanto, os seguintes fatores contribuíram para minimizar os efeitos do aumento de despesas no semestre: (i) as despesas tributárias ficaram 13,5% inferiores em virtude das vendas das unidades em estoque, com desembolsos menores de imposto predial e territorial urbano ("IPTU"); e (ii) o resultado da equivalência patrimonial da controladas em conjunto, gerou uma receita de R$ 4,6 milhões, embora menor do que a receita de R$ 5,4 milhões no mesmo período do ano anterior.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 totalizou R$ 15,7 milhões, representando 11,5% da Receita Líquida ante 19,7% de margem operacional registrada no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, que totalizou R$ 13,8 milhões. Esse crescimento de 13,3% no lucro operacional decorre do crescimento das vendas das unidades em estoque das obras concluídas, embora, os custos e despesas tenham sido superiores no período pressionando a margem operacional que apresentou queda de 8,2 pontos percentuais.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 registrou receitas financeiras líquidas de R$ 2,5 milhões contra despesas financeiras líquidas de R$ 0,3 milhão registradas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, equivalentes a 1,8% positivo da Receita Líquida ante 0,5% negativo da Receita Líquida no mesmo período do ano anterior, respectivamente, basicamente gerado pelos efeitos das atualizações monetárias e correções financeiras ativas e outras receitas financeiras e pelo aumento dos juros sobre financiamentos de obras concluídas e descontos concedidos.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Desta forma, o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 18,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, representando 13,4% da ROL, contra R$ 13,5 milhões atingidos no mesmo período de 2019, ou 19,3% da Receita Líquida do semestre encerrado em 30 de junho de 2019, redução de 5,9 pontos percentuais. O resultado na margem do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social é devido à performance de vendas,

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

representando um lucro nominal adicional de R$ 4,7 milhões no período, mesmo considerando o aumento de custos e despesas registrados conforme explanado acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizaram R$ 3,2 milhões, em relação aos R$ 1,6 milhões, no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019, obtendo um aumento de 96,2% equivalentes a R$ 1,5 milhões adicionais, devido ao crescimento de vendas na Companhia.

O imposto de renda e a contribuição social representaram 17,4% e 11,9% do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, respectivamente, nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 e 2019 e se referem ao crescimento nominal de R$ 1,5 milhão no imposto de renda e na contribuição social corrente e R$ 31 mil de aumento na despesa de imposto de renda e na contribuição social diferidas.

Lucro Líquido

A Companhia no período de seis meses de 30 de junho de 2020, teve um lucro de R$ 15 milhões, em relação ao montante de R$ 11,9 milhões, no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019, equivalentes a um aumento nominal de R$ 3,1 milhões, ou 25,8%, devido ao crescimento estratégico da Companhia em decorrência dos fatores explicados acima. Desta forma, a margem líquida atingiu 11,0% ante 17,0% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

(em R$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	AH
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	**170.264**	**100,0%**	**118.376**	**100,0%**	**43,8%**
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(114.628)	-67,3%	(70.113)	-59,2%	63,5%
LUCRO BRUTO	**55.636**	**32,7%**	**48.263**	**40,8%**	**15,3%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(23.434)	-13,8%	(41.906)	-35,4%	-44,19%
Despesas gerais e administrativas	(21.589)	-12,7%	(26.806)	-22,6%	-19,5%
Despesas comerciais	(11.233)	-6,6%	(11.522)	-9,7%	-2,5%
Despesas de depreciação	(262)	-0,2%	(261)	-0,2%	0,4%
Despesas tributárias	(3.751)	-2,2%	(4.469)	-3,8%	-16,1%
Resultado da Equivalência Patrimonial	2.637	1,5%	(4.734)	-4,0%	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	10.764	6,3%	5.886	5,0%	82,9%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**32.202**	**18,9%**	**6.357**	**5,4%**	**406,6%**
DESPESAS (RECEITAS) FINANCEIRAS	(2.519)	-1,5%	13.488	11,4%	-
Receitas financeiras	6.164	3,6%	18.857	15,9%	-67,3%
Despesas financeiras	(8.683)	-5,1%	(5.369)	-4,5%	61,7%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**29.683**	**17,4%**	**19.845**	**16,8%**	**-49,6%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.251)	-1,9%	(3.060)	-2,6%	6,2%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**26.432**	**15,5%**	**16.785**	**14,2%**	**57,5%**
Acionistas Controladores	7.871	4,6%	6.066	5,1%	29,8%
Acionistas não controladores	18.561	10,9%	10.719	9,1%	73,2%

Receita líquida de vendas

A receita líquida de vendas totalizou R$ 170,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 43,8%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, quando totalizou R$ 118,4 milhões, em razão, principalmente, pelos seguintes fatores; (i) aumento das vendas e da receita líquida; (ii) lançamentos das vendas de novos empreendimentos; e (iii) com a evolução das obras em andamento.

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Os custos dos imóveis vendidos totalizaram R$ 114,6 milhões no exercício encerrado em de 31 de dezembro de 2019, em relação ao montante de R$ R$ 70,1 milhões no mesmo exercício do ano anterior de 31 de dezembro 2018, representando um aumento de 63,5%. Este aumento nos custos, superior ao aumento das receitas no período é devido: (i) ao volume de lançamentos (ii) aumento de custos de matérias primas; e (iii) evolução das obras em andamento.

	31/12/2019		
	Kazzas	Kallas Arkhes	
Descrição	Consolidado	Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	72.911	97.353	170.264
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(53.498)	(61.130)	(114.628)
(=) Lucro bruto	19.413	36.223	55.636
Equivalência patrimonial			929
Resultado operacional			(23.185)
Resultado financeiro líquido			(2.018)
Imposto de renda e contribuição social			(3.222)
Lucro líquido			28.140

A Kallas Urbanismo - K'urb, não apresentou valores materiais reportáveis em 2019.

Lucro Bruto

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Como resultado, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 55,6 milhões contra R$ 48,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, um acréscimo de 15,3%. Apesar desse crescimento, a margem bruta do período ficou menor em 8,1 pontos percentuais, atingindo 32,7% ante 40,8% no acumulado de 2018, basicamente por conta do aumento de custos no período amenizado pelo crescimento de 43,8% nas receitas registradas dos novos empreendimentos.

Despesas (Receitas) Operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas operacionais foram de R$ 23,4 milhões, registrando um decréscimo de 44,1% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que totalizou R$ 41,9 milhões. Essa redução nas despesas operacionais teve participação relativa no Receita Líquida inferior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um ganho de 21,6 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 13,8% da Receita Líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 contra 35,4% da Receita Líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Basicamente, essa redução nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi amparado pelos seguintes efeitos: (i) as despesas gerais e administrativas registraram uma queda de 19,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, devido à redução de despesas fixas no período assim como pela redução de R$ 7,9 milhões nos contratos com prestadores de serviços; (ii) as despesas comerciais do período demonstraram uma redução de 2,5% devido às campanhas de propaganda e marketing mais direcionadas às mídias virtuais, apesar do crescimento de estandes de vendas; (iii) as despesas tributárias ficaram 16,1% inferiores em virtude das vendas das unidades em estoque, com desembolsos menores de IPTU; (iv) a equivalência patrimonial da controladas em conjunto demonstrou um ganho de R$ 2,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 contra um prejuízo de R$ 4,7 milhões em 31 de dezembro de 2018; e (v) as outras receitas e despesas operacionais líquidas tiveram aumento nominal de R$ 4,9 milhões positivo, apesar do aumento das provisões de contingências cíveis, com ganhos pela maior arrecadação de taxa de administração de obras (superior em R$2,2 milhões na comparação com 2018) e outras receitas (R$19,5 milhões), principalmente pelos registros de ganhos decorrentes de retenções realizadas em obras, cujo prazo para reclamações expirou, após o prazo de 5 anos no montante de R$ 8,7 milhões.

Resultado Operacional

Como consequência, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R$ 32,2 milhões, representando 18,9% da Receita Líquida ante 5,4% de margem operacional registrada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R$ 6,4 milhões. Esse crescimento no lucro operacional decorre da melhoria da performance de vendas e equilíbrio nas despesas operacionais, apesar do aumento superior dos custos ocorridos no período, permitindo, um ganho de R$ 25,8 milhões, o que equivale a 406,6% de crescimento no lucro operacional do exercício.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 registrou despesas financeiras líquidas de R$ 2,5 milhões contra receitas financeiras líquidas de R$ 13,5 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, equivalentes a 1,5% negativo da Receita Líquida ante 11,4% positivo da Receita Líquida no ano anterior, respectivamente. Esse resultado financeiro líquido foi basicamente gerado pela redução de 67,3% nos ganhos das receitas financeiras e pelo aumento de 61,7% nas despesas financeiras geradas no período, principalmente, atribuído aos seguintes fatores (i) as receitas financeiras apresentaram redução de R$ 1,9 milhão nos ganhos de aplicações financeiras e R$8,0 milhões a menos de variações e correções monetárias ativas, além de R$ 1,8 milhão de queda nas outras

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

receitas financeiras, totalizando R$ 12,7 milhões de redução dos ganhos no período; e (ii) as despesas financeiras aumentaram R$ 3,3 milhões devido ao aumento dos descontos concedidos, variações monetárias passivas e outras despesas financeiras e juros sobre financiamento de construção de obra concluída.

Resultado antes do imposto de renda e contribuição social

Desta forma, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 29,7 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 17,4% da ROL, contra R$ 19,8 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ou 16,8% da Receita Líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse ganho de 0,6 ponto percentual na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social é atribuído ao crescimento de receitas e redução das despesas operacionais, representando um lucro nominal adicional de R$ 9,9 milhões no período.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizaram R$ 3,3 milhões, em relação aos R$ 3,0 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, um aumento de 6,2%, devido ao crescimento de vendas na Companhia. O imposto de renda e a contribuição social representaram 11% e 15,4% do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, respectivamente, em 2019 comparado com 2018,

Lucro Líquido

O lucro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R$ 26,4 milhões comparativamente ao lucro líquido de R$ 16,8 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Como resultado, o lucro líquido aumentou em 57,5%, o que representou 15,5% da Receita Líquida ante 14,2% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior devido a boa performance operacional registrada conforme detalhado nas análises supra mencionadas.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

(em R$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017	AV	AH
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	**118.376**	**100,0%**	**111.519**	**100,0%**	**6,1%**
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(70.113)	-59,2%	(55.919)	-50,1%	25,4%
LUCRO BRUTO	**48.263**	**40,8%**	**55.600**	**49,9%**	**-13,2%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(41.906)	-35,4%	(48.319)	-43,3%	-23,1%
Despesas gerais e administrativas	(26.806)	-22,6%	(19.188)	-17,2%	39,7%
Despesas comerciais	(11.522)	-9,7%	(20.446)	-18,3%	-43,6%
Despesas de depreciação	(261)	-0,2%	(228)	-0,2%	14,5%
Despesas tributárias	(4.469)	-3,8%	(2.678)	-2,4%	66,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	5.886	5,0%	(5.779)	-5,2%	-201,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(4.734)	-4,0%	206	0,2%	-
RESULTADO OPERACIONAL	**6.357**	**5,4%**	**7.487**	**6,7%**	**-15,1%**
DESPESAS (RECEITAS) FINANCEIRAS	13.488	11,4%	1.947	1,7%	592,8%
Receitas financeiras	18.857	15,9%	19.408	17,4%	-2,8%
Despesas financeiras	(5.369)	-4,5%	(17.461)	-15,7%	-69,3%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**19.845**	**16,8%**	**9.434**	**8,5%**	**110,4%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.060)	-2,6%	(2.765)	-2,5%	10,7%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**16.785**	**14,2%**	**6.669**	**6,0%**	**151,7%**
Acionistas Controladores	6.066	5,1%	5.732	5,1%	5,8%
Acionistas não controladores	10.719	9,1%	937	0,8%	1044,0%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receita líquida de prestação de serviços

A receita líquida de vendas totalizou R$ 118,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R$ 6,9 milhões, ou 6,1%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, quando totalizou R$ 111,5 milhões, impactada positivamente pelo crescimento das vendas de imóveis, pelas vendas contratadas de imóveis de obras em construção (R$26,6 milhões superior na comparação 2018 versus 2017), parcialmente compensada por menores receitas provenientes de prestação de serviços e locações e outras receitas (R$24,6 milhões inferior na comparação 2018 contra 2017). Além disso, cabe destacar o menor impacto negativo advindo do provisionamento para distratos, R$ 3,7 milhões inferior em 2018 frente a 2017.

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados no encerramento do exercício de dezembro de 2018, totalizaram R$ 70,1 milhões, em relação aos R$ 55,9 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro 2017, um aumento de 25,4%, refletindo um maior volume de vendas de unidades provenientes de incorporação imobiliária (aumento de 28,8% de receitas de vendas no período analisado), impactado pelas obras em andamento, custo das unidades vendidas e pelos distratos, sendo importante destacar que ocorreram vendas novas com valores de VGV – Valor Geral de Vendas inferiores, em que pese a manutenção dos custos mencionados. Desta forma, os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados tiveram um aumento nominal de R$ 14,2 milhões, passando de 50,1% da Receita Líquida para 59,2%, respectivamente em 2017 e 2018. Esse aumento, superior ao crescimento das receitas no período, resultou em um aumento de 9,1 pontos percentuais no percentual dos custos sobre as receitas líquidas do período, pressionando a margem bruta.

Lucro Bruto

Em razão dos fatores acima elencados, no encerramento do exercício de dezembro de 2018, o lucro bruto totalizou R$ 48,3 milhões, em relação aos R$ 55,6 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, obtendo uma diminuição de 13,2%. Essa redução de R$ 7,4 milhões no lucro bruto que passou de 49,9% para 40,8% de margem bruta se deve ao aumento dos custos no período.

Despesas (Receitas) Operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, as despesas operacionais foram de R$ 41,9 milhões, registrando um decréscimo de 12,9% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que totalizou R$ 48,1 milhões, registrando 35,4% da Receita Líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 contra 43,1% da Receita Líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Basicamente, essa redução nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi amparada pelos seguintes efeitos: (i) as despesas comerciais do período demonstraram uma redução de 43,6% devido principalmente a reforma da sede da Companhia em 2017, e também gastos com os empreendimentos Lodz e Le Havre lançados em novembro de 2017, contribuindo para os R$ 8,9 milhões de ganho registrado; e (ii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas registram R$ 5,9 milhões de ganho em 2018 e outras receitas não relacionadas à operação da Companhia ante R$ 5,8 milhões de perda apurado em 2017, devido às provisões para contingências cíveis. Entretanto, contribuíram para consumir parcialmente os ganhos mencionados anteriormente os seguintes fatores: (i) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 39,7% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, devido ao crescimento de serviços prestados; (ii) as despesas tributárias ficaram 66,9% superiores devido ao incremento das unidades em estoque; e (iii) o resultado de equivalência patrimonial das controlada em conjunto no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 4,7 milhões negativo em

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

relação aos R$0,2 milhão positivo no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, devido aos resultados mensurados em investimentos em participações societárias.

Lucro Operacional

Como consequência, o lucro operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 totalizou R$ 6,4 milhões, representando 5,4% da Receita Líquida ante 6,7% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, que totalizou R$ 7,5 milhões. O lucro operacional decorre da melhoria da performance de vendas e redução nas despesas operacionais, apesar do aumento superior dos custos ocorridos no período, permitindo, uma perda de R$ 1,1 milhões, o que equivale a 15,1% de decréscimo no lucro operacional do exercício.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 registrou receitas financeiras líquidas de R$ 13,5 milhões contra receitas financeiras líquidas de R$ 1,9 milhão registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, equivalentes a Receita Líquida 11,4% positivo ante 1,7% positivo da Receita Líquida no ano anterior, respectivamente, totalizando R$ 11,5 milhões de aumento nominal, basicamente advindo da redução de 2,8% nas receitas financeiras e pela redução de 69,3% nas despesas financeiras geradas no período, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) as receitas financeiras apresentaram redução de R$ 4,1 milhões nos ganhos de aplicações financeiras pela redução do caixa aplicado e R$ 3,6 milhões de ganho nos juros, variações monetárias e outras receitas financeiras; e (ii) as despesas financeiras tiveram redução R$ 12,1 milhões devido a redução dos juros de empréstimos das obras concluídas de R$ 8,7 milhões, e R$ 3,4 milhões a menos de descontos concedidos e outras despesas financeiras.

Resultado antes do imposto de renda e contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R$ 19,8 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 16,8% da ROL, contra R$ 9,4 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando 8,5% da Receita Líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse ganho de 8,3 pontos percentuais na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social é atribuído ao crescimento de receitas, redução das despesas operacionais e ganhos das receitas financeiras, apesar do aumento de custos, representando um lucro nominal adicional de R$ 10,4 milhões no período.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizaram R$ 3,1 milhões, em relação aos R$ 2,8 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, um aumento de 10,7%, devido ao crescimento de vendas na Companhia. O imposto de renda e a contribuição social representaram 15,4% e 29,3% do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, respectivamente, em 2018 contra 2017.

Lucro Líquido do Exercício

Considerando os fatos apresentados, o lucro líquido totalizou R$ 16,8 milhões, em relação aos R$ 6,7 milhões no mesmo exercício do ano anterior, representando um aumento de 151,7%. Esse ganho nominal de R$ 10,1 milhões permitiu o incremento de 8,2 pontos percentuais na margem líquida do exercício que passou de 6% no ano encerrado em 31 de dezembro de 2017 para 14,2% em 31 de dezembro de 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

BALANÇOS PATRIMONIAIS

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

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

ATIVO (em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	**631.611**	**63,8%**	**600.563**	**58,3%**	**5,2%**
Caixa e equivalentes de caixa	19.677	2,0%	20.336	2,0%	-3,2%
Clientes de incorporação	195.921	19,8%	158.253	15,4%	23,8%
Clientes de obra	561	0,1%	728	0,1%	-22,9%
Adiantamentos a terceiros	9.076	0,9%	7.107	0,7%	27,7%
Imóveis a comercializar	405.275	40,9%	411.700	40,0%	-1,6%
Depósitos Judiciais	1.101	0,1%	2.439	0,2%	-54,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	**358.073**	**36,2%**	**429.060**	**41,7%**	**-16,5%**
Clientes de incorporação	21.189	2,1%	21.212	2,1%	-0,1%
Imóveis a comercializar	151.304	15,3%	143.897	14,0%	5,1%
Impostos a recuperar	20.106	2,0%	20.056	1,9%	0,2%
Depósitos Judiciais	10.444	1,0%	10.262	1,0%	1,8%
Partes relacionadas	14.755	1,5%	91.024	8,8%	-83,8%
Outros ativos	687	0,1%	11.279	1,1%	-93,9%
Investimentos	136.703	13,8%	130.784	12,7%	4,5%
Imobilizado	899	0,1%	505	0,0%	78,0%
Intangível	1.986	0,2%	41	0,0%	4743,9%
TOTAL DO ATIVO	**989.684**	**100,0%**	**1.029.623**	**100,0%**	**-3,9%**

PASSIVO (em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	**153.414**	**15,5%**	**96.587**	**9,4%**	**58,8%**
Fornecedores	15.974	**1,6%**	6.035	**0,6%**	164,7%
Obrigações trabalhistas	3.743	**0,4%**	546	**0,1%**	585,5%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Obrigações tributárias	1.997	**0,2%**	971	**0,1%**	105,7%
Impostos diferidos	8.655	**0,9%**	7.714	**0,7%**	12,2%
Adiantamentos de clientes	10.261	**1,0%**	11.036	**1,1%**	-7,0%
Distratos a pagar	3.867	**0,4%**	2.074	**0,2%**	86,5%
Empréstimos e financiamentos	12.704	**1,3%**	2.024	**0,2%**	527,7%
Credores por aquisição de imóveis	19.358	**2,0%**	31.856	**3,1%**	-39,2%
Partes relacionadas	76.625	**7,7%**	34.077	**3,3%**	124,9%
Passivo a descoberto	230	**0,0%**	254	**0,0%**	-9,4%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**246.778**	**24,9%**	**533.040**	**51,8%**	**-53,7%**
Impostos diferidos	943	**0,1%**	1.027	**0,1%**	-8,2%
Adiantamentos de clientes	91.444	**9,2%**	80.134	**7,8%**	14,1%
Credores por aquisição de imóveis	12.744	**1,3%**	9.939	**1,0%**	28,2%
Empréstimos e financiamentos	102.577	**10,4%**	101.396	**9,8%**	1,2%
Dividendos a pagar	-	**0,0%**	299.816	**29,1%**	-
Provisão para contingências	22.184	**2,2%**	22.423	**2,2%**	-1,1%
Outros débitos	16.886	**1,7%**	18.305	**1,8%**	-7,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**589.492**	**59,6%**	**399.996**	**38,8%**	**47,4%**
Capital social	474.445	**47,9%**	197.826	**19,2%**	139,8%
Gastos com emissão de ações	(4,605)	-0,5	(3.017)	-0,3	52,6%
Reservas de Capital	43.972	4,4	-	-	-
Reservas de lucros	31.880	3,2%	18.176	1,8%	75,4%
Participação dos acionistas não controladores	43.800	4,4%	187.011	18,2%	-76,6%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**989.684**	**100,00%**	**1.029.623**	**100,00%**	**-3,9%**

Ativo Circulante

Em 30 de junho de 2020 o ativo circulante era de R$ 631,6 milhões, um aumento nominal de R$ 31 milhões, 5,2% em relação a 31 de dezembro de 2019, que o ativo circulante era de R$ 600,6 milhões. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 63,8% em 30 de junho de 2020 e 58,3% em 31 de dezembro de 2019. Esta variação se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizaram um valor de R$ 19,7 milhões em relação aos R$ 20,4 milhões, no período anterior de 31 de dezembro de 2019.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Esta redução de 3,2% é reflexo das aplicações financeiras menores em função do capital de giro para empreendimentos.

Clientes de incorporação

O saldo de clientes do circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$195,9 milhões, em relação aos R$158,3 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, um aumento de 23,8% reflexo do repasse e das unidades vendidas dos clientes de obras em andamentos e concluídas. Todos os saldos de contas a receber estão deduzidos pelo ajuste a valor presente, provisão para distratos e provisão estimada de crédito de liquidação duvidosa.

Adiantamentos a terceiros

O saldo de adiantamentos a terceiros cresceu 27,7% no período, representando um aumento nominal de R$ 2,0 milhões referentes a credores por aquisição de terrenos.

Imóveis a Comercializar

O saldo de estoque do circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 405,3 milhões, em relação aos R$ 411,7 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, teve uma redução de 1,6% principalmente pelas unidades vendidas.

Depósitos Judiciais

Os depósitos judiciais passaram de R$ 2,4 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R$1,1 milhão em 30 de junho de 2020 devido à redução de processos cíveis.

Ativo Não Circulante

Em 30 de junho de 2020, o ativo não circulante era de R$358,1 milhões ante R$429,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 36,2% em 30 de junho de 2020 e 41,7% em 31 de dezembro de 2019. Esta variação de R$ 71 milhões negativos ou 16,5% de redução se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Partes relacionadas

O saldo de partes relacionadas no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$14,8 milhões, em relação aos R$91,0 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019. Essa redução de 83,8%, equivalente a R$76,3 milhões a menos é reflexo das transações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto, sendo o principal montante de R$ 65,8 milhões referente a empresa Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., quitado em 30 de abril de 2020, através de dividendos destinados à controladora Ther Gold Participações S.A.

Outros Ativos

O saldo de outros ativos no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 0,7 milhão, em relação aos R$ 11,3 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, uma redução de 93,9%, pelo recebimento referente a venda de participações de 70% dos empreendimentos Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R$ 9,9 milhões referentes a controladas em conjunto 517 do Brasil Projetos Imobiliário Ltda.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Investimentos

O saldo de investimentos no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 136,7 milhões, em relação aos R$ 130,8 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, com um aumento de 4,5% devido as transações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto.

Intangível

O saldo de intangível no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$2,0 milhões, referente a expectativa de ágio de rentabilidade futura referente a transações entre a Companhia e suas coligadas.

Passivo circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo circulante era de R$ 153,4 milhões e em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R$ 96,6 milhões. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 15,5% em 30 de junho de 2020 e 9,4% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento nominal de R$ 56,8 milhões, ou 58,8% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Fornecedores Circulante

O saldo de fornecedores no circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 15,9 milhões, em relação aos R$ 6,0 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, devido as obras em andamento e os estandes de vendas, registrando um aumento de 164,7%, reflexo dos lançamentos que a Companhia terá no segundo semestre.

Obrigações trabalhistas e tributárias

As obrigações trabalhistas e tributárias cresceram no período devido especialmente pelo aumento dos encargos sociais e provisões trabalhistas (reflexo da postergação dos pagamentos de fundo de garantia por tempo de serviço – FGTS e instituto nacional do seguro social – INSS devido a pandemia do COVID-19. Além do incremento do IRPJ e INSS devido a postergação dos pagamentos dos impostos sobre o Lucro Presumido e Lucro Real referente ao programa integração social – PIS e contribuição para o financiamento da seguridade social – COFINS conforme portaria 139, de 03 de abril 2020.

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimo no circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 12,7 milhões, em relação aos R$ 2,0 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, um aumento de 527,7% referente a reclassificação dos empréstimos e financiamentos do não circulante para o circulante e a captações realizadas para 6 empreendimentos em construção e 3 empreendimentos concluídos.

Credores por aquisição de imóveis

O saldo de credores por aquisição de imóveis no circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 19,4 milhões, em relação aos R$ 31,9 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, uma redução de 39,2%, devido as permutas físicas da evolução das obras em andamento.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Partes relacionadas

O montante de partes relacionadas no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 76,6 milhões, em relação aos R$ 34,1 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, um aumento de 124,9%, pelas transações entre a Companhia, seus controladores e controladas em conjunto, principalmente pela reestruturação societária ocorrida em abril de 2020, referente a cisão da empresa Cedro Participações EIRELI e a incorporação das empresas: Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda e Kallas Arkes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Passivo não circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo não circulante era de R$ 246,8 milhões e em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R$ 533 milhões. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 24,9% em 30 de junho de 2020 e 51,8% em 31 de dezembro de 2019. Esta redução nominal de R$ 286,3 milhões, ou 53,7% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Adiantamentos de clientes

O montante de adiantamentos a clientes era de R$ 91,4 milhões em 30 de junho de 2020, comparado a R$ 80,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esse crescimento de 14,1% é devido ao volume das vendas das unidades e a evolução das obras referentes as permutas físicas.

Credores por aquisição de imóveis

O saldo de credores por aquisição de imóveis no circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 12,7 milhões, em relação aos R$ 9,9 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, um aumento de 28,2%, devido a compra de terrenos e as permutas físicas sobre a evolução das obras em andamento.

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimo no circulante no período de seis meses de 30 de junho de 2020, totalizou R$ 102,6 milhões, em relação aos R$ 101,4 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2019, um aumento de 1,2% referente a captações do SFH para as obras em andamento e a reclassificação do não circulante para circulante, devido aos empreendimentos concluídos.

Dividendos

O saldo de dividendos a pagar destinados aos sócios no valor de R$ 299,8 milhões, foi parcialmente integralizado no capital da Companhia em março de 2020, conforme atos societários no valor de R$ 242,7 milhões pelos acionistas, e o montante de R$ 65,8 milhões referente ao saldo de Partes Relacionadas da empresa Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda, quitado em 30 de abril de 2020, através de dividendos destinados à controladora Ther Gold Participações S.A.

Patrimônio líquido

Capital social

O capital social apresentou um aumento de 139,8%, passando de R$ 197,8 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R$ 474,4 milhões em 30 de junho de 2020. Esse aumento foi realizado com os valores de R$ 276,6 milhões, sendo o valor mais relevante R$242,7 milhões referente a dividendos destinados aos sócios que integralizaram conforme atos societários.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Reservas de capital e de lucros

As reservas de lucros aumentaram 75,4%, no valor de R$ 31,9 milhões, no período devido a geração operacional e principalmente pela reestruturação societária em abril de 2020, a Kallas Incorporações e Construções S.A., fez a cisão da empresa Cedro Participações EIRELI. Esta estratégia societária ocorreu em virtude de manter as empresas do Grupo Kallas com participação de 100% da Companhia, e houve a incorporação das empresas Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda e Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda, com isso a Companhia, passou a deter 100% de suas empresas controladas. Além disso, foi constituída a reserva de capital de R$ 43,9 milhões.

Participação dos acionistas não controladores

A participação dos acionistas não controladores foi reduzida em R$ 143,2 milhões, sendo o principal referente a reestruturação societária da Companhia em 30 de abril de 2020, a Cedro foi cindida entre as empresas do grupo, e a incorporação das empresas Ther Silver e Kallas Arkhes e seus investimentos foram transferidos na integridade para a Companhia, que passou a deter 100% destes empreendimentos. Esta cisão ocorreu a valores contábeis entre as empresas do grupo, e não gerou variação de capital.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

ATIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	**600.563**	**58,3%**	**400.729**	**37,1%**	**49,9%**
Caixa e equivalentes de caixa	20.336	2,0%	27.173	2,5%	-25,2%
Clientes de incorporação	158.253	15,4%	96.807	9,0%	63,5%
Clientes de obra	728	0,1%	3.828	0,4%	-81,0%
Adiantamentos a terceiros	7.107	0,7%	10.108	0,9%	-29,7%
Imóveis a comercializar	411.700	40,0%	261.081	24,2%	57,7%
Depósitos Judiciais	2.439	0,2%	1.495	0,1%	63,1%
Despesas antecipadas	-	0,0%	237	0,0%	-100,0%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	**429.060**	**41,7%**	**679.504**	**62,9%**	**-36,9%**
Clientes de incorporação	21.212	2,1%	13.166	1,2%	61,1%
Imóveis a comercializar	143.897	14,0%	441.688	40,9%	-67,4%
Impostos a recuperar	20.056	1,9%	19.611	1,8%	2,3%
Depósitos Judiciais	10.262	1,0%	9.679	0,9%	6,0%
Partes relacionadas	91.024	8,8%	97.293	9,0%	-6,4%
Dividendos a receber	-	0,0%	6.578	0,6%	-100,0%
Outros ativos	11.279	1,1%	8.411	0,8%	34,1%
Investimentos	130.784	12,7%	78.794	7,3%	66,0%
Imobilizado	505	0,0%	722	0,1%	-30,1%
Intangível	41	0,0%	3.562	0,3%	-98,8%
TOTAL DO ATIVO	**1.029.623**	**100,0%**	**1.080.233**	**100,0%**	**-4,7%**

PASSIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	**96.587**	**9,4%**	**186.551**	**17,3%**	**-48,2%**
Fornecedores	6.035	**0,6%**	6.787	**0,6%**	-11,1%
Obrigações trabalhistas	546	**0,1%**	240	**0,0%**	127,5%
Obrigações tributárias	971	**0,1%**	1.087	**0,1%**	-10,7%
Impostos diferidos	7.714	**0,7%**	5.526	**0,5%**	39,6%
Adiantamentos de clientes	11.036	**1,1%**	16.327	**1,5%**	-32,4%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Distratos a pagar	2.074	**0,2%**	5.714	**0,5%**	-63,7%
Empréstimos e financiamentos	2.024	**0,2%**	1.392	**0,1%**	45,4%
Credores por aquisição de imóveis	31.856	**3,1%**	72.000	**6,7%**	-55,8%
Partes relacionadas	34.077	**3,3%**	74.182	**6,9%**	-54,1%
Passivo a descoberto	254	**0,0%**	3.296	**0,3%**	-92,3%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**533.040**	**51,8%**	**675.394**	**62,5%**	**-21,1%**
Impostos diferidos	1.027	**0,1%**	772	**0,1%**	33,0%
Adiantamentos de clientes	80.134	**7,8%**	195.587	**18,1%**	-59,0%
Credores por aquisição de imóveis	9.939	**1,0%**	74.434	**6,9%**	-86,6%
Empréstimos e financiamentos	101.396	**9,8%**	45.554	**4,2%**	122,6%
Dividendos a pagar	299.816	**29,1%**	327.424	**30,3%**	-8,4%
Provisão para contingências	22.423	**2,2%**	13.672	**1,3%**	64,0%
Outros débitos	18.305	**1,8%**	17.951	**1,7%**	2,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**399.996**	**38,8%**	**218.288**	**20,2%**	**83,2%**
Capital social	197.826	**19,2%**	197.826	**18,3%**	0,0%
Reservas de lucros	18.176	**1,8%**	10.305	**1,0%**	76,4%
Participação dos acionistas não controladores	187.011	**18,2%**	10.157	**0,9%**	1741,2 %
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(0,2)	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.029.623**	**100,00 %**	**1.080.233**	**100,00 %**	**-4,7%**

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R$ 600,6 milhões, em comparação com R$ 400,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 58,3% em 31 de dezembro de 2019 e 37,1% em 31 de dezembro de 2018. Esta variação positiva de R$ 199,98 milhões ou 49,9% se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizaram um valor de R$ 20,3 milhões em relação aos R$ 27,2 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, com uma diminuição de 25,2%, reflexo do pagamento de dividendos aos sócios, quitação de obrigações decorrentes da aquisição de imóveis, redução nas contas de aplicações financeiras e bancos movimento, e totalizando R$ 6,89 milhões a menos no montante de caixa e equivalentes de caixa do período.

Clientes de incorporação

O aumento nominal de R$ 61,5 milhões de clientes de incorporação se refere ao crescimento de vendas dos empreendimentos de obras concluídas, equivalente a 63,5%.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Clientes de obra

Considerando os empreendimentos em construção de lançamentos vendidos realizados no período, assim como a conclusão parcial de obras de terceiros sob nossa gestão, a conta de clientes em obras teve uma redução de R$ 3,1 milhões ou 81%.

Adiantamentos a terceiros

Devido ao volume de credores por aquisição de imóveis, os adiantamentos a terceiros tiveram um decréscimo de R$ 3,0 milhões, equivalentes a 29,7% de redução.

Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar aumentaram 57,7% (R$ 150,6 milhões), saindo de R$ 261,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R$ 411,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, em razão dos projetos de terrenos para futura lançamento para empreendimentos em andamento.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R$ 429,1 milhões, em comparação com R$ 679,5 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 41,7% em 31 de dezembro de 2019 e 62,9% em 31 de dezembro de 2018. Esta variação de R$ 250,4 milhões negativos, ou 36,9% de redução, se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Clientes de incorporação

O saldo foi aumentado em R$ 8 milhões, equivalentes a um aumento de 61,1% devido ao crescimento de vendas de unidades residenciais a longo prazo no período.

Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar caíram R$ 297,8 milhões, um decréscimo de 67,4% em função do aumento de vendas dos empreendimentos lançados e de produtos de obras já concluídas, com diminuição dos estoques, referente a transferência de estoque de terrenos para futuro lançamento para obras em andamento.

Investimentos

O saldo de investimentos no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 130,8 milhões, em relação aos R$ 78,8 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, o incremento de 66% é reflexo das transações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto, considerando a reestruturação societária ocorrida em dezembro de 2019 de aumento de capital com os valores de partes relacionadas.

Intangível

O saldo de intangível no exercício de 31 de dezembro de 2018 no valor de R$ 3,6 milhões, referente a expectativa de ágio de rentabilidade futura das transações entre a Companhia e suas controladas em conjunto, dos empreendimentos: Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pyps Bosque da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R$ 96,6 milhões em comparação com R$ 186,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 9,4% em 31 de dezembro de 2019 e 17,3% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução de R$ 90 milhões, ou 48,2%, foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Fornecedores

A redução de R$ 0,8 milhão, ou 11,1% se deve em função dos pagamentos referente obras em andamento.

Obrigações trabalhistas e tributárias

O aumento de R$ 0,3 milhão nas obrigações trabalhistas é devido ao crescimento do número de funcionários e de mão de obra para fazer frente aos empreendimentos e a redução de R$ 0,1 milhão nas obrigações tributárias é devido ao pagamento de tributos dentro do exercício.

Impostos diferidos

O incremento de R$ 2,2 milhões em impostos diferidos, 39,6%, é relativo ao PIS/COFINS, IRPJ e CSLL reflexo da receita liquida da Companhia.

Adiantamentos de clientes

O decréscimo de 32,4% ou R$ 5,3 milhões é devido aos contratos firmados com clientes pelas permutas de terrenos.

Distratos a pagar

A queda de R$ 3,6 milhões, equivalentes a 63,7% é relativa à redução de provisões para distratos devido a manifestação menor de intenções apresentadas no período.

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos era R$ 2,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, em relação aos R$ 1,4 milhão em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 45,4% (R$ 0,6 milhão) no período, reflexo do aumento dos empreendimentos financiados.

Credores por aquisição de imóveis

A redução de 55,8%, equivalente a R$ 40,1 milhões é em razão da quitação de parte das obrigações advindas da aquisição de terrenos para incorporação por permutas físicas e pagamentos realizados.

Partes relacionadas

O saldo de partes relacionadas no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 34,1 milhões, em relação aos R$ 74,2 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, uma redução de 54,1% (R$ 40,1 milhões) é reflexo das transações entre a Companhia e suas controladas em conjunto, em função dos aumentos de capitais com saldo de partes relacionadas.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo a descoberto

A redução de 92,3% equivalentes a R$ 3 milhões é referente a saldos de investimentos negativo das controladas em conjunto.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R$ 533 milhões, em comparação com R$ 675,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 51,8% em 31 de dezembro de 2019 e 62,5% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução de 21,1%, ou R$142,4 milhões de redução nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Impostos Diferidos

O saldo de impostos diferidos no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 1 milhão, em relação aos R$ 0,8 milhão, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, obteve um aumento de 33%,, engloba as diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis e a apropriação do lucro imobiliário.

Adiantamentos de clientes

A redução nominal de R$ 115,5 milhões, ou 59%, é devida aos contratos firmados com clientes pelas permutas de terrenos.

Credores por aquisição de imóveis

A queda de 86,6%, com diminuição nominal de R$ 64,5 milhões é referente a permuta para futuros empreendimentos.

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimo e financiamentos no não circulante no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 101,4 milhões, em relação aos R$ 45,6 milhões no período anterior de 31 de dezembro de 2018, um aumento de 122,6% referente a captações do SFH para as obras dos empreendimentos em andamento.

Dividendos a Pagar

O saldo de dividendos destinados no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 299,8 milhões, em relação aos R$ 327,4 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, obteve uma diminuição de 8,4%, uma redução nominal de R$ 27,6 milhões, reflexo das transações entre controladoras.

Provisão para Contingências

O saldo de provisão para contingências no exercício de 31 de dezembro de 2019, totalizou R$ 22,4 milhões, em relação aos R$ 13,7 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2018, teve um aumento de 64% (R$ 8,78 milhões), referente as provisões de contingências tributárias, trabalhistas e cíveis. Sendo o principal valor a contingência dos permutantes do terreno do empreendimento Marine Home Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Patrimônio líquido

Reservas de lucros

As reservas de lucros aumentaram 76,4%, no valor de R$ 18,2 milhões, no período devido a geração operacional.

Participação dos acionistas não controladores

A participação dos acionistas não controladores foi incrementada em R$ 176,89 milhões, passando para R$ 187 milhões. Os percentuais de participação que a Companhia detinha sobre suas controladas, foram reduzidos em dezembro de 2019, em virtude da integralização de capital pela outra quotista, a Cedro Participações EIRELI. Os aportes de capital foram integralizados em dezembro de 2019, por meio da conversão de créditos com partes relacionadas e/ou de compensação de dividendos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

ATIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	**400.729**	**37,1%**	**528.402**	**61,0%**	**-24,2%**
Caixa e equivalentes de caixa	27.173	2,5%	59.558	6,9%	-54,4%
Clientes de incorporação	96.807	9,0%	34.212	3,9%	183,0%
Clientes de obra	3.828	0,4%	15.802	1,8%	-75,8%
Adiantamentos a terceiros	10.108	0,9%	5.418	0,6%	86,6%
Imóveis a comercializar	261.081	24,2%	413.368	47,7%	-36,8%
Depósitos Judiciais	1.495	0,1%	-	0,0%	-
Despesas antecipadas	237	0,0%	44	0,0%	438,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	**679.504**	**62,9%**	**337.852**	**39,0%**	**101,1%**
Clientes de incorporação	13.166	1,2%	51.369	5,9%	-74,4%
Imóveis a comercializar	441.688	40,9%	256	0,0%	-
Impostos a recuperar	19.611	1,8%	21.218	2,4%	-7,6%
Depósitos Judiciais	9.679	0,9%	1.295	0,1%	647,4%
Partes relacionadas	97.293	9,0%	122.828	14,2%	-20,8%
Dividendos a receber	6.578	0,6%	-	0,0%	-
Outros ativos	8.411	0,8%	67.920	7,8%	-87,6%
Investimentos	78.794	7,3%	68.470	7,9%	15,1%
Imobilizado	722	0,1%	938	0,1%	-23,0%
Intangível	3.562	0,3%	3.558	0,4%	0,1%
TOTAL DO ATIVO	**1.080.233**	**100,0%**	**866.254**	**100,0%**	**24,7%**

PASSIVO (em R$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	**186.551**	**17,3%**	**121.007**	**14,0%**	**54,2%**
Fornecedores	6.787	**0,6%**	5.413	**0,6%**	25,4%
Obrigações trabalhistas	240	**0,0%**	221	**0,0%**	8,6%
Obrigações tributárias	1.087	**0,1%**	4.893	**0,6%**	-77,8%
Impostos diferidos	5.526	**0,5%**	2.037	**0,2%**	171,3%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Adiantamentos de clientes	16.327	**1,5%**	4.865	**0,6%**	235,6%
Distratos a pagar	5.714	**0,5%**	7.683	**0,9%**	-25,6%
Empréstimos e financiamentos	1.392	**0,1%**	20.894	**2,4%**	-93,3%
Credores por aquisição de imóveis	72.000	**6,7%**	25.148	**2,9%**	186,3%
Partes relacionadas	74.182	**6,9%**	49.553	**5,7%**	49,7%
Passivo a descoberto	3.296	**0,3%**	300	**0,0%**	998,7%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**675.394**	**62,5%**	**215.939**	**24,9%**	**212,8%**
Impostos diferidos	772	**0,1%**	11.114	**1,3%**	-93,1%
Adiantamentos de clientes	195.587	**18,1%**	102.311	**11,8%**	91,2%
Credores por aquisição de imóveis	74.434	**6,9%**	29.386	**3,4%**	153,3%
Empréstimos e financiamentos	45.554	**4,2%**	28.689	**3,3%**	58,8%
Dividendos a pagar	327.424	**30,3%**	-	**0,0%**	-
Provisão para contingências	13.672	**1,3%**	12.383	**1,4%**	10,4%
Outros débitos	17.951	**1,7%**	32.056	**3,7%**	-44,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**218.288**	**20,2%**	**529.308**	**61,1%**	**-58,8%**
Capital social	197.826	**18,3%**	197.826	**22,8%**	-
Reservas de lucros	10.305	**1,0%**	325.837	**37,6%**	-96,8%
Participação dos acionistas não controladores	10.157	**0,9%**	5.645	**0,7%**	79,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.080.233**	**100,00%**	**866.254**	**100,00%**	**24,7%**

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo circulante era de R$ 400,7 milhões, em comparação com R$ 528,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 37,1% em 31 de dezembro de 2018 e 61,0% em 31 de dezembro de 2017. Esta variação de R$ 127,7 milhões ou 24,2% de redução se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizaram um valor de R$ 27,2 milhões em relação aos R$ 59,6 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, com uma diminuição de 54,4%, em virtude da redução nas contas de aplicações financeiras e bancos movimento, devido a quitações de obrigações decorrentes da aquisição de imóveis e participações em coligadas, totalizando uma redução de R$ 32,4 milhões no montante de caixa e equivalentes de caixa do período.

Clientes de incorporação

O aumento nominal de R$ 62,6 milhões de clientes de incorporação se refere ao crescimento de

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

vendas dos empreendimentos de obras concluídas, equivalente a 183%.

Clientes de obra

Considerando os empreendimentos em construção de lançamentos vendidos realizados no período, assim como a conclusão parcial de obras de terceiros sob nossa gestão, a conta de clientes em obras teve uma redução de R$ 12 milhões ou 75,8%.

Adiantamento de Terceiros

Devido ao volume de credores por aquisição de imóveis, os adiantamentos a terceiros tiveram um aumento de R$ 4,7 milhões, equivalentes a 86,6% de crescimento.

Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar tiveram uma queda de 36,8% (R$ 152,3 milhões), passando para de R$ 261,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 ante R$ 413,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, em razão dos projetos de empreendimentos em andamento.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo não circulante era de R$ 679,5 milhões, em comparação com R$ 337,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 62,9% em 31 de dezembro de 2018 e 39% em 31 de dezembro de 2017. Esta variação de R$ 341,7 milhões ou aumento de 101,1% se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Clientes de incorporação

O saldo foi reduzido em R$ 38,2 milhões, equivalentes a uma redução 74,4% devido ao repasse e das unidades vendidas.

Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar aumentaram R$ 441,4 milhões, principalmente pelas compras de novos terrenos para futuros lançamentos e das obras em andamento.

Depósito Judiciais

Os depósitos judiciais aumentaram R$ 8,4 milhões, passando de R$ 1,3 milhão para R$ 9,7 milhões devido ao pagamento de ações civis. Sendo o principal valor a garantia promovida pelos permutantes do terreno do empreendimento Marine Home Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Partes relacionadas

O saldo de partes relacionadas no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 97,3 milhões, em relação aos R$ 122,8 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, uma redução de 20,8%, reflexo das transações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto que resultou em redução nominal de R$ 25,5 milhões.

Outros Ativos

O montante de outros ativos totalizou R$ 8,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 em comparação a R$ 67,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. A redução de 87,6% é devida a outras contas a

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

receber referente a controladas em conjunto, Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Ltda., no valor de R$ 64,8 milhões.

Investimentos

O saldo de investimentos no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 78,8 milhões, em relação aos R$ 68,5 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, incremento de 15,1%, equivalente a R$ 10,3 milhões e se refere as transações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto.

Intangível

O saldo de intangível no exercício de 31 de dezembro de 2018 no valor de R$ 3,6 milhões, referente a expectativa de ágio de rentabilidade futura das transações entre a Companhia e suas coligadas, dos empreendimentos: Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pyps Bosque da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante era de R$ 186,6 milhões em comparação com R$ 121 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 17,3% em 31 de dezembro de 2018 e 14% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento de R$ 65,5 milhões, ou 54,2% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Fornecedores

O aumento de R$ 1,4 milhão, ou 25,4% se deve em função dos pagamentos referente obras em andamento.

Obrigações tributárias

A redução de R$ 3,8 milhões nas obrigações tributárias é devido a reclassificação para outros débitos referente ao parcelamento do ISS no montante de R$ 2,5 milhões.

Impostos diferidos

O incremento de R$ 3,5 milhões em impostos diferidos, 171,3 % é relativo ao PIS/COFINS. Reflexo da receita líquida da Companhia.

Adiantamentos a clientes

O aumento de 235,6% ou R$ 11,5 milhões é devido aos contratos firmados com clientes pelas permutas de terrenos.

Distratos a pagar

A queda de R$ 2 milhões, equivalentes a 25,6% é relativa à redução de provisões para distratos devido a manifestação menor de intenções apresentadas no período.

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos totalizou R$ 1,4 milhão, em relação aos R$ 20,9 milhões, uma redução de 93,3% (R$ 19,5 milhões) no período, reflexo da redução dos empreendimentos financiados no SFH – Financiamento do Sistema Habitacional dos

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

empreendimentos concluídos.

Credores por aquisição de imóveis

O aumento de 186,3%, equivalente a R$ 46,9 milhões é em razão de aquisições de terrenos através de permutas físicas e pagamentos em dinheiro.

Partes relacionadas

O saldo de partes relacionadas no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 74,2 milhões, em relação aos R$ 49,6 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, um aumento de 49,7% (R$24,7 milhões) é reflexo das transações entre a Companhia e suas controladas em conjunto e reclassificação de outras obrigações no montante de R$ 16,7 milhões para outros débitos.

Credores por aquisição de imóveis

O saldo de credores por aquisição de imóveis totalizou R$ 72 milhões, em relação aos R$ 25,1 milhões em 2017, um aumento de 186,3%, reflexo das permutas físicas devido a evolução das obras em andamento e pagamentos dos credores.

Passivo a descoberto

O aumento nominal de R$ 3 milhões, passando para R$ 3,3 milhões em 31 de dezembro de 2018 é referente a saldos de investimentos negativo das controladas em conjunto.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo não circulante era de R$ 675,4 milhões, em comparação com R$215,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 62,5% em 31 de dezembro de 2018 e 24,9% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento de 212,8%, ou R$459,5 milhões de aumento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Impostos Diferidos

O saldo de impostos diferidos no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 0,8 milhão, em relação aos R$ 11,1 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, obteve uma redução de 93,1%, que engloba as diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis e a apropriação do lucro imobiliário.

Adiantamentos de clientes

O aumento nominal de R$ 93,3 milhões, ou 91,2% é devido aos contratos firmados com clientes pelas permutas de terrenos.

Credores por aquisição de imóveis

O aumento de 153,3%, com incremento nominal de R$ 45 milhões é referente a compra de terrenos para futuro lançamentos de empreendimentos futuros, através de permuta física, permuta financeira e dinheiro.

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tiveram um acréscimo nominal de R$ 16,9 milhões, ou 58,8%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

devido as captações de recursos do SFH para a construção dos empreendimentos em andamentos.

Dividendos a Pagar

O saldo de dividendos destinados no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 327,4 milhões, devido a dividendos destinados aos acionistas no período no montante de R$ 321,6 milhões.

Provisão para Contingências

O saldo de provisão para contingências no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 13,7 milhões, em relação aos R$ 12,4 milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, resultando em um aumento de 10,4% (R$ 1,3 milhão), referente as provisões de contingências tributárias, trabalhistas e cíveis.

Outras Obrigações no não circulante

O saldo de outras obrigações no não circulante no exercício de 31 de dezembro de 2018, totalizou R$ 17,9 milhões, em relação aos R$ 32,0 milhões no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017, uma redução 44,0%, principalmente pela reclassificação para Partes Relacionadas no montante de R$ 16,7 milhões.

Patrimônio Líquido

O saldo do patrimônio líquido no exercício de 2018, totalizou, R$ 218,2 milhões, em relação aos R$ 529,3, milhões, no mesmo exercício anterior de 31 de dezembro de 2017. Essa redução nominal de R$ 311,0 milhões, equivalentes a 58,8% de queda é devida especialmente a redução de R$ 315,5 milhões nas reservas de lucros do período, referente a destinação de dividendos aos sócios de R$ 321,6 milhões.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

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

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020 E O MESMO PERÍODO ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019.

Demonstrações de fluxo de Caixa	30 de junho		
(em R$ mil, exceto %)	2020	2019	Var.%
Caixa líquido - atividades operacionais	(9.504)	(24.267)	- 60,8%
Caixa líquido - atividades de investimento	(2.508)	-	
Caixa líquido - atividades de financiamento	11.353	24.789	- 54,2%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	(659)	522	- 226,2%

Atividades Operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo de caixa consumido de (R$ 9,5 milhões) no período de seis meses de 30 de junho de 2020, comparado a R$ 24,3 milhões consumidos no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019. Essa variação foi de (R$ 14,8 milhões)

Atividades Investimentos

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R$ 2,5 milhões no período de seis meses em 30 de junho de 2020.

Atividades Financiamentos

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R$ 11,3 milhões no período de seis meses em 30 de junho de 2020, comparado R$ 24,8 milhões gerados no mesmo período anterior de 30 de junho de 2019. Essa variação de R$ 13,4 milhões deve se, principalmente, à redução do montante de pagamento a credores referente à aquisição de terrenos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

Demonstrações de fluxo de Caixa	31 de dezembro		
(em R$ mil, exceto %)	2019	2018	Var.%
Caixa líquido - atividades operacionais	(94.616)	(20.453)	362,6%
Caixa líquido - atividades de investimento	36.047	(9.295)	487,8%-
Caixa líquido - atividades de financiamento	51.732	(2.637)	2.061,7%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	(6.837)	(32.385)	-78,9%

Atividades Operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo consumido de (R$ 94,6 milhões) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a (R$ 20,5 milhões) consumidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa variação de R$ 74,2 milhões deve se, principalmente, de as vendas realizadas no período refletindo na redução dos estoques e com os pagamentos de aquisição de terrenos.

Atividades Investimentos

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo gerado de R$ 36 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo consumido de (R$ 9,3 milhões) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, principalmente, pelos resultados de suas coligadas controladas em conjunto referente ao aumento de capital com valores de partes relacionadas das empresas controladas e coligadas.

Atividades Financiamentos

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R$ 51,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a R$ 2,6 milhões consumidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

Demonstrações de fluxo de Caixa	**31 de dezembro**		
(em R$ mil, exceto %)	**2018**	**2017**	**Var.%**
Caixa líquido - atividades operacionais	(20.453)	30.951	-
Caixa líquido - atividades de investimento	(9.295)	(65.947)	-85,9%
Caixa líquido - atividades de financiamento	(2.637)	24.008	-
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	(32.385)	(10.988)	194,7%

Atividades Operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo consumido de (R$ 20,5 milhões) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a R$ 30,9 milhões gerados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação de (R$ 51,4 milhões) deve-se, principalmente a aquisição de terrenos nas SPEs Nova Jersei Empreendimentos Imobiliários Ltda, Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda, Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda, Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda, Montegomery Empreendimentos Imobiliários Ltda, Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda, San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda, Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda, de (R$ 108,9 milhões)

Atividades Investimentos

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de (R$ 9.3 milhões) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a (R$ 65.9 milhões) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação de R$ 75.2 milhões deve se, principalmente, pelos resultados de suas coligadas controladas em conjunto, de R$ 74,9 milhões.

Atividades Financiamentos

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo consumido de R$ 2,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a R$ 24 milhões gerado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação de R$ 26,6 milhões deve se, principalmente pelo aumento de compromissos com credores de vendas de imóveis, de R$ 89,7 milhões.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Os diretores da Companhia reportaram que a receita da Companhia é composta pela venda dos empreendimentos de alto padrão, médio padrão, econômico, baixa renda "Minha Casa, Minha Vida" e loteamento, vide item 7.2 deste Formulário de Referência. Dessa forma, as variações na receita estão relacionadas a variação das unidades vendidas e de novos lançamentos no ano de 2019, com Valor Geral de Vendas ("VGV") de R$302.300,00.

A receita é composta pelas receitas de vendas e são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão ("POC") de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado de cada empreendimento em construção.

Devido aos compartilhamentos das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e de suas controladas, os resultados da Companhia são acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

No exercício social corrente e nos últimos três exercícios sociais as receitas têm variado principalmente em função do aumento das vendas das unidades imobiliárias, devido aos lançamentos, tendo o ano de 2019 uma representatividade de 53% na receita da Companhia, além de apresentar um aumento de 65% em relação ao ano de 2018.

A Kallas Arkhes - seleciona as melhores localizações e desenvolve projetos funcionais. Assim, buscamos promover uma relação harmoniosa entre nossos clientes, seus lares e a região onde nossos empreendimentos estão localizados do alto padrão ao econômico, pensamos de acordo com a diversidade dos sonhos e das necessidades.

A Kazzas - nossa construtora e incorporadora com foco em empreendimentos de padrão econômico, empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem abrir mão da qualidade. Com foco totalmente voltado ao segmento econômico, oferecemos projetos que possibilitem o acesso à realização do sonho da casa própria. Para facilitar esse importante passo, somos parceiros da "Minha Casa Minha Vida", programa que oferece taxas reduzidas através de financiamento imobiliário.

A Kallas Urbanismo - K'urb, empresa especializada em loteamentos, tem o propósito de proporcionar a verdadeira sensação de viver bem. Aliando qualidade urbanística à já conhecida excelência construtiva do Grupo Kallas, ela tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os empreendimentos serão construídos.

(*em R$ milhões*)	**30/06/2020**		
Descrição	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	68,7	67,2	135,9
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51,1)	(42,8)	(93,8)
(=) Lucro bruto	17,7	24,4	42,1

	30/06/2019

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Descrição	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	11,8	58,4	70,2
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(9,1)	(38,2)	(47,3)
(=) Lucro bruto	2,6	20,2	22,8

Obs.: Kallas Urb não teve resultado no período.

Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a administração da Companhia se baseava os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações foram divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Incorporação imobiliária". Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não eram gerenciadas como unidades independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação

A Companhia trabalha com o Regime Especial de Tributação ("RET") – que é adotado para certos empreendimentos Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004, que instituiu o RET foi feita a opção por submeter tais empreendimentos ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado pela alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET. A Companhia também trabalha com o Regime de Lucro presumido. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício social (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240,00 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL) e a alíquota total para PIS de 0,65% e COFINS de 3,0% sobre as receitas brutas.

Diferimento dos impostos

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal é calculado um passivo ou um ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia utiliza-se das tributações de Lucro Real, Lucro Presumido e RET apresentando o cálculo dos impostos e de suas respectivas tributações, nas demonstrações financeiras. O recolhimento dos impostos ocorre com base no regime de caixa, ou seja, quando há efetivamente entrada de caixa decorrente do saldo de promitentes, conforme facultado pela legislação aplicável.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Não existem fatores que influenciaram os resultados operacionais da Companhia no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Para uma discussão detalhada das principais variações percebidas nos resultados, vide item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a receita líquida foi de, respectivamente, R$170,3 milhões, R$118,4 milhões e R$111,5 milhões, representando uma taxa de crescimento anual composta (CAGR) de 15%(1). Nos mesmos exercícios, o volume de unidades vendidas foi de, respectivamente, 712, 465 e 282, representando uma taxa de crescimento anual composta (CAGR) de 36¨%(1).

(1) *CAGR = $(VF / VI)^{1/n -1}$, onde VF = Valor Final, VI = Valor Inicial e "n" = número de períodos.*

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

A inflação pode impactar direta e indiretamente os custos dos produtos da Companhia, bem como suas despesas operacionais e o aumento da inflação poderá impactar negativamente o resultado operacional caso a Companhia não seja capaz de repassar esses aumentos de gastos aos clientes finais por meio do aumento dos preços. Para tanto, a administração da Companhia acompanha constantemente sua margem bruta, de forma a avaliar a eficiência das premissas e das metodologias adotadas na precificação de seus produtos. Por outro lado, a redução na inflação poderia aumentar ainda mais o poder de consumo das classes econômicas de renda mais baixa, com reflexos positivos no consumo dos produtos da Companhia.

O aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos clientes finais. Os indicadores que mais impactam significativamente os negócios da Companhia, são (i) o INCC – Índice Nacional da Construção Civil, que reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários para a construção de um empreendimento; (ii) o IGP-DI - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis; (iii) a TR - Taxa Referencial, reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção – Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"); e (iv) o CDI - Certificado de Depósito Interbancário remunera as aplicações financeiras da Companhia. Portanto, a depreciação do cenário macroeconômico pode afetar adversamente o resultado operacional da Companhia.

A variação nas taxas de juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia, bem como seus custos de financiamento e sua produção, impactando nos custos de construção dos projetos e nas dívidas que a Companhia possua ou venha a possuir.

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

No exercício social corrente, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos totais de R$115,3 milhões, atrelados à Taxa Referencial de 8,30% a 9,38%.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Os empréstimos e financiamentos obtidos do SFH são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Companhia, não havendo cláusulas restritivas relacionadas ao cumprimento de índices financeiros.

Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica "imóveis a comercializar". A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização em 2019 foi em média de 9,11%.

As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata e sem risco significativo de flutuação relevante de valor. As taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 95% a 100%, em 2019, do CDI (100% em 31 de dezembro de 2018), com liquidez imediata. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

A receita financeira também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, na medida em que tal receita advém da aplicação do caixa disponível da Companhia à diferentes taxas de juros, sobretudo CDI a 95% a 100%.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 30 de abril de 2020, a Companhia incorporou a Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ther Silver"), resultando na extinção desta. O acervo líquido incorporado correspondeu a R$44.357.916,40 (quarenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e quarenta centavos).

Em virtude da incorporação da Ther Silver, houve, consequentemente, aumento do capital social da Companhia, com ingresso de novos acionistas que detinham participação na Ther Silver.

Cedro Participações EIRELI

Em 30 de abril de 2020, o veículo de investimento, Cedro Participações EIRELI ("Cedro"), constituído com o exclusivo fim de assegurar a pluralidade de sócios ou acionistas nas sociedades ou companhias detidas pela Companhia, realizou uma cisão total de seu patrimônio líquido, resultando em sua extinção. O acervo cindido fora compartilhado e incorporado pela Companhia, Kallas Engenharia Ltda. e Ther Gold Participações e Administração S.A., respectivamente.

O acervo cindido, no valor total de R$50.261.322,06 (cinquenta milhões, duzentos e sessenta e um mil, trezentos e vinte e dois reais e seis centavos), corresponde substancialmente às participações societárias detidas pela Cedro em diversas empresas, inclusive em empresas nas quais a Companhia também detinha participação societária. Por sua vez, o acervo líquido cindido incorporado pela Companhia correspondeu a R$33.508.449,48 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos), equivalente a 66,67% (sessenta e seis vírgula sessenta e sete por cento) do acervo líquido cindido total.

Em virtude da incorporação do acervo cindido líquido da Cedro pela Companhia, nos termos da participação descrita acima, houve, consequentemente, um aumento de capital da Companhia, no valor total de R$33.508.449,48 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 30 de abril de 2020, a Companhia incorporou a Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Kallas Arkhes"), resultando na extinção desta. O acervo líquido incorporado correspondeu a R$72.164.902,50 (setenta e dois milhões, cento e sessenta e quatro mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos). A incorporação do acervo líquido da Kallas Arkhes não resultou no aumento de capital da Companhia, uma vez que a Companhia é detentora da totalidade do capital social da Kallas Arkhes.

Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia aprovou um aumento do capital social da Kallas Arkhes de R$1.000,00 (mil reais) para R$ 274.653.748,00 (duzentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e quarenta e oito reais), perfazendo, portanto, um aumento no valor de R$274.652.748,00 (duzentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, setecentos e quarenta e oito reais), mediante a emissão de 274.652.748 (duzentos e setenta e

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

quatro milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, setecentas e quarenta e oito) novas quotas, com valor nominal de R$1,00 (um real) cada, desconsiderando-se os centavos por representarem fração de quota, sendo todas as novas quotas subscritas pela única sócia da Kallas Arkhes, Kallas, acima qualificada, cuja integralização é feita mediante a conferência pela Kallas de sua participação societária nas seguintes sociedades, conforme segue: (i) 12.200.500 (doze milhões, duzentas mil e quinhentas) quotas de emissão da Aribá Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.403.923/0001-03; (ii) 5.743.879 (cinco milhões, setecentas e quarenta e três mil, oitocentas e setenta e nove) quotas de emissão da Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.432.414/0001-64; (iii) 2.143.883 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, oitocentas e oitenta e três) quotas de emissão da Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.899.461/0001-09; (iv) 10.506.913 (dez milhões, quinhentas e seis mil, novecentas e treze) quotas de emissão da Caminho do Engenho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.199.939/0001-05; (v) 6.909.630 (seis milhões, novecentas e nove mil, seiscentas e trinta) quotas de emissão da Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.425.758/0001-90; (vi) (iii) 8.912.612 (oito milhões, novecentas e doze mil, seiscentas e doze) quotas de emissão da Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.148.882/0001-53; (vii) 120.999 (cento e vinte mil, novecentas e noventa e nove) quotas de emissão da Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.712.338/0001-55; (viii) 10.269.047 (dez milhões, duzentas e sessenta e nove mil, quarenta e sete) quotas de emissão da Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.586.712/0001-62; (ix) 8.496.529 (oito milhões, quatrocentas e noventa e seis mil, quinhentas e vinte nove) quotas de emissão da Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.129.682/0001-01; (x) 15.717.389 (quinze milhões, setecentas e dezessete mil, trezentas e oitenta e nove) quotas de emissão da Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.455/0001-94; (xi) 2.277.205 (dois milhões, duzentas e vinte e sete mil, duzentas e cinco) quotas de emissão da Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.432.373/0001-06; (xii) 7.102.908 (sete milhões, cento e duas mil, novecentas e oito) quotas de emissão da Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.032.172/0001-11; (xiii) 30.140.231 (trinta milhões, cento e quarenta mil, duzentas e trinta e uma) quotas de emissão da Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.169.187/0001-78; (xiv) 9.603.863 (nove milhões, seiscentas e três mil, oitocentas e sessenta e três) quotas de emissão da Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.428.859/0001-70; (xv) 413.335 (quatrocentas e treze mil, trezentas e trinta e cinco) quotas de emissão da Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.410.558/0001-10; (xvi) 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) quotas de emissão da Kallas – Mofarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.880.915/0001-88; (xvii) 1.267.958 (um milhão, duzentas e sessenta e sete mil, novecentas e cinquenta e oito) quotas de emissão da Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.435.061/0001-00; (xviii) 1.738.392 (um milhão, setecentas e trinta e oito mil, trezentas e noventa e duas) quotas de emissão da Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.586.725/0001-31; (xix) 4.720.822 (quatro milhões, setecentas e vinte mil, oitocentas e vinte e duas) quotas de emissão da Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.312.008/0001-00; (xx) 2.656.500 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e seis mil e quinhentas) quotas de emissão da Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.613.945/0001-07; (xxi) 7.142.099 (sete milhões, cento e quarenta e duas mil e noventa e nove) quotas de emissão da Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.158.181/0001-03; (xxii) 12.212.856 (doze milhões, duzentas e doze mil, oitocentas e cinquenta e seis) quotas de emissão da Portand Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.578.672/0001-07; (xxiii) 999 (noventas e noventa nove) quotas de emissão da Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.087.042/0001-28; (xxiv) 4.566.352 (quatro milhões, quinhentas e sessenta e seis mil, trezentas e cinquenta e duas) quotas de emissão da Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.482.089/0001-23; (xxv) 1.421.414 (um milhão, quatrocentas e vinte e uma mil, quatrocentas e quatorze) quotas de emissão da San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.434.359/0001-03; (xxvi) 3.951.605 (três milhões, novecentas e cinquenta e uma mil, seiscentas e cinco) quotas de emissão da Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.711.439/0001-01; (xxvii) 999 (novecentas e noventa e nove) quotas de emissão da Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.722.059/0001-11; (xxviii) 2.834.639 (dois milhões, oitocentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e nove) quotas de emissão da Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.403.955/0001-09; (xxix) 8.353.488 (oito milhões, trezentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e oitenta e oito) quotas de emissão da Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.723.151/0001-04; (xxx) 999 (novecentas e noventa e nove) quotas de emissão da Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.712.376/0001-08; (xxxi) 1.486.583 (um milhão, quatrocentas e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e três) quotas de emissão da Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.712.409/0001-10; (xxxii) 1.969.899 (um milhão, novecentas e sessenta e nove mil, oitocentas e noventa e nove) quotas de emissão da Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.403.917/0001-56; e (xxxiii) 13.950.500 (treze milhões, novecentas e cinquenta mil e quinhentas) quotas de emissão da Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.403.966/0001-99, avaliados com base nos seus valores contábeis, na data base de 30 de abril de 2020 ("Data Base" e "Acervo de Participações Societárias", respectivamente), bem como registrados e refletidos contabilmente no balanço patrimonial da Kallas Incorporações levantado na Data Base.

Outras Considerações

Não obstante o acima previsto, a constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia, uma vez que desenvolve os projetos por meio da constituição de sociedades empresárias limitadas.

c. eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Não houve mudança significativa nas práticas contábeis no exercício social corrente e nos últimos três exercícios sociais.

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não houve alteração, conforme item (a) acima.

c. Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Os relatórios dos auditores independentes emitidos para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não contêm ressalvas e concordam com a opinião expressada nesses relatórios.

Os referidos relatórios contém ênfase em relação a práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15).

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*)emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro – *IFRS* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) emitida pela CVM, sobre a transferência do controle do ativo na venda de unidade imobiliária não concluída.

A Diretoria da Companhia elabora suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro - IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Contudo, é necessário a aplicação de estimativas contábeis críticas e julgamento da Diretoria da Companhia no processo de adoção dessas práticas. Segue as principais práticas de estimativas utilizada pela Companhia:

Reconhecimento de Receita

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, pelo método de Porcentagem de Conclusão ("PoC" – "Percentage of Completion"), mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado, conforme a evolução das obras e reconhecidas no resultado da Companhia.

Custo Orçado

Os custos orçados, compostos, principalmente pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados e atualizados pelo INCC, conforme evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos no resultado da Companhia.

Garantia

A Companhia estima para seus empreendimentos uma verba de 1,5% do custo orçado para garantia. Esse percentual é periodicamente revisado, de acordo com dados históricos para cobrir os gastos com reparos em empreendimentos no prazo de cinco anos após a entrega da obra e reconhecidos no resultado da Companhia.

Contingências

A Companhia avalia os processos judiciais e procedimentos administrativos movidos contra a Companhia, que possam gerar impactos financeiros e atualiza suas provisões para contingências periodicamente e a melhor estimativa de perda na avaliação dos advogados externos e interno e são reconhecidas no resultado da Companhia.

Provisão para distratos e provisão de perda para créditos estimados

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda para créditos estimados de liquidação duvidosa e provisão para distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e esperadas na busca pela melhor estimativa.

Para determinar a perda esperada a Companhia utiliza as seguintes informações:

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

i) Relatórios financeiros com históricos de perdas de clientes;
ii) Processo de cobrança e ações judiciais de perdas de clientes;
iii) A Companhia constitui perda esperada de créditos de liquidações duvidosas para os clientes que apresentam históricos de inadimplência, cuja a cobrança não foi efetiva;
iv) A Companhia constitui perda de provisões para distratos para os clientes que apresentam intenções de formalização de distratos e para aqueles que a Companhia com base nos relatórios de cobranças entende que não terá condições de fazer os repasses junto aos bancos.

Com base nos critérios adotados acima, a Companhia estima os valores para provisão de créditos estimados de liquidação duvidosa e para as provisões de distratos, e os impactos de tais revisões são reconhecidos no resultado da Companhia.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

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

i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos o u passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

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

A Companhia, devido ao seu plano estratégico, está sempre à procura de dar continuidade em seus negócios. Nesse sentido, buscar manter o seu *landbank* pronto para incorporar e gerar fonte de resultados para a Companhia. A Companhia pode assumir compromissos de compras de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude das pendências e negociações dos contratos com seus parceiros, porém assim que os contratos forem assinados, registrados em cartórios e com as cláusulas resolutivas cumpridas, serão registrados e divulgados em suas demonstrações financeiras.

iv. contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia mantém contratos de financiamentos junto a instituições financeiras para seus empreendimentos lançados, porém com obras não iniciadas. Assim que os contratos tiverem formalizados, com taxas, valores, documentações e assinados por ambas as partes, os mesmos serão registrados e divulgados em suas demonstrações financeiras.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras que não estejam no item anterior.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

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

Os itens não evidenciados nas demonstrações financeiras são resultados da necessidade de continuidade operacional do negócio e planejamento estratégico da Companhia. Esses itens contemplam compromissos de compra de terreno, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, são fontes de geração de resultado operacional e reforçam o direcionamento do crescimento dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados, porém com obras ainda não iniciadas, o que também faz parte da estratégia operacional da empresa.

b. natureza e o propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte dos negócios da Companhia e tem o propósito de manter seu planejamento estratégico.

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

Em relação aos compromissos de compra de terrenos, a Companhia passará a ter o direito de posse e, consequentemente, realizará a incorporação dos terrenos comprados, o que permite a continuidade do planejamento estratégico da Companhia.

10.8 - Plano de Negócios

a. Investimentos, incluindo:

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

O principal objeto de investimento da Companhia é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias residenciais para os segmentos Econômico, Médio/Alto Padrão e Loteamentos no estado de São Paulo. A Companhia participa ativamente no processo de compra de terrenos, pois entende que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de seus recursos. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada por um comitê de investimentos interno da Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possuía um banco de terrenos em suas Sociedades de Propósitos Específicos ("SPE") controladas de R$ 0,2 milhões e em suas SPEs controladas em conjunto de R$ 0,1 milhões, com Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial de R$ 4,3 bilhões, estimando lançamento de mais de 12.623 unidades. Adicionalmente, a Companhia possui em fase de resolutiva um VGV potencial de R$1,2 bilhões em terrenos de suas SPEs, estimando lançamento de 5.567 unidades. A Companhia também possui terrenos em opções totalizando o montante de R$420,2 milhões em VGV. Para os próximos três exercícios sociais, a Companhia prevê aquisições de novos terrenos próximos a grandes vias de circulação e transporte público de forma a trazer mais atratividade aos seus empreendimentos, com entregas consistentes de unidades e redução de custos com logísticas.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Durante os exercícios de 2019, 2018 e 2017 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, as principais fontes de financiamento que a Companhia utiliza para seus investimentos foram o caixa gerado por suas operações, recursos de seus acionistas, bem como a obtenção de recursos de terceiros mediante empréstimos ou financiamentos. Os Diretores esperam utilizar no futuro as mesmas fontes de financiamento, conforme avaliação da administração, tendo em vista a sustentabilidade do negócio e a geração de valor para os acionistas.

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

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não há desinvestimentos em andamento ou previstos.

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

Não há aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos capazes de influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não há pesquisas em andamento.

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não há gastos com pesquisas para desenvolvimento de novos produtos.

10.8 - Plano de Negócios

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

Não há gastos com desenvolvimento de projetos.

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não há gastos.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Efeito do COVID-19 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia ("Administração") tem acompanhado atentamente os impactos do COVID-19 nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, a Administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar a Companhia, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do COVID-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas findas em 30 de junho de 2020.

Tal situação permanece, até o momento, sem qualquer perda de produtividade em nenhuma área da Companhia. Na totalidade das obras, as quais tiveram seu regular funcionamento, foram adotadas as recomendações divulgadas pelos protocolos do setor, tendo a Companhia, inclusive, contratado um médico em período integral para imediata implantação do que venha ser cabível, tanto no que respeita às práticas médicas como para orientações de higiene e limpeza em geral.

Assim, dentre os diversos procedimentos implantados nas obras, destacam-se: o afastamento dos colaboradores enquadrados em grupo de risco, uso obrigatório de máscaras em todos os ambientes, medição de temperatura corporal na catraca, disponibilização de álcool gel, intensificação na higienização dos canteiros, restrição do número de colaboradores nos refeitórios e vestiários, instituição de turnos alternados para entradas e saídas dos funcionários, a fim de evitar também a utilização de transporte público em horário de pico.

A Companhia monitorou o número efetivo de colaboradores nas obras e constatou que, em média, 93% dos trabalhadores permaneceram no curso normal de suas atividades, garantindo, assim, o bom andamento do cronograma de produção dos empreendimentos. Os empreendimentos planejados para serem entregues no ano estão sendo executados nos prazos esperados, o que demonstra a solidez e comprometimento dos colaboradores, fornecedores e parceiros da Companhia.

De fato, os efeitos econômicos imediatos da pandemia puderam ser verificados na comercialização das unidades que, em razão do fechamento dos estandes de vendas e das incertezas sobretudo na manutenção da atividade econômica do país, provocaram um impacto no período compreendido entre março e abril, sendo verificada uma retomada na velocidade de vendas já no mês de maio e junho, retornando aos patamares comercializados anteriormente à pandemia. Vale ressaltar que, no segmento de alta renda, a Companhia teve o melhor resultado de vendas do ano. A comunhão de esforços da equipe de vendas e de *marketing* permitiu com que o processo de comercialização fosse eficiente. É possível ao cliente adquirir seu imóvel com segurança, conforto e praticidade.

Com relação ao fluxo de recebimentos das unidades já vendidas, algumas solicitações de postergações de parcelas foram prontamente aceitas pela Companhia, objetivando, sobretudo, a solidariedade ao momento enfrentado pelos clientes e, consequentemente, evitar o distrato das unidades. Quanto a este aspecto, no período de março até o momento, foi registrado um total de cinco distratos motivados pelo momento da pandemia, o que demonstra a solidez e a assertividade na venda dos produtos para os clientes da Companhia.

O agravamento da pandemia do Coronavírus impactou negativamente o desempenho operacional da Companhia nos 45 dias seguintes ao início da quarentena no município de São Paulo. Após um início de ano em que a Companhia teve uma VSO (Velocidade sobre Oferta) Média Mensal em janeiro e fevereiro de 7,8%, a Companhia observou uma queda significativa nas vendas nos dois meses subsequentes, incorrendo em VSOs de 6,1% em março e 5,8% em abril. Contudo, em

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

maio e junho a Companhia notou uma volta do interesse e confiança em produtos imobiliários residenciais, culminando nos dois melhores meses de VSO do ano, com 7,8% e 7,9%, respectivamente. A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2020 com VSO Trimestral de 23,3%.

A Administração da Companhia acredita que mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar novas soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480, de 01 de dezembro de 2009, conforme alterada, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas de qualquer tipo. Dessa forma, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e estimativas até o momento, optou-se por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções ou estimativas de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos seus negócios ou atividades.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

a. **atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:**

(i) se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia ("Conselho de Administração"), tendo como atribuições principais o estabelecimento das políticas gerais de negócios e supervisão da gestão da Diretoria da Companhia ("Diretoria").

O Conselho de Administração possui um regimento interno próprio, o qual foi aprovado em sede de Reunião do Conselho de Administração ("RCA"), datada de 27 de julho de 2020 e está disponível para consulta nos *websites* da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (www.cvm.gov.br) e da Companhia: www.grupokallas.com.br.

De acordo com o artigo 14 do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), o Conselho de Administração deve ser composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, sendo ao menos 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3"), eleitos pela Assembleia Geral de acionistas da Companhia ("Assembleia Geral") e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Atualmente Conselho de Administração é composto 5 (5) membros titulares, sendo 2 (dois) membros independentes.

Conforme artigo 16 do Estatuto Social, o Conselho de Administração deverá se reunir, ordinariamente, a cada trimestre, e extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Vice-Presidente do Conselho ou quaisquer 2 (dois) membros do Conselho de Administração em conjunto, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

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

Além das responsabilidades atribuídas ao Conselho de Administração nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") o Estatuto Social determina cumprir-lhe ainda:

(a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado;

(b) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;

(c) atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas no Estatuto Social;

(d) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;

(e) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(f) aprovar e alterar o plano de negócios, plano de investimentos ou o orçamento anual da Companhia;

(g) individualizar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social;

(h) aprovar a emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações; e (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado;

(i) autorizar a aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;

(j) deliberar sobre a admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e sobre ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia;

(k) aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(l) resolver os casos omissos no Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou o Estatuto Social não confiram a outro órgão da Companhia.

(m) aprovar a aquisição de bens ou ativos ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer subsidiária, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor, individualmente considerado, seja igual ou superior ao equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), individualmente ou no agregado, ao longo de 12 (doze) meses;

(n) aprovar a locação de bens imóveis pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor anual de custo, individualmente, seja igual ou superior ao equivalente a R$120.000,00 (cento e vinte mil reais);

(o) aprovar a alienação de bens ou ativos da Companhia ou de qualquer subsidiária, cujo valor, individual ou em uma série de transações em período de 12 (doze) meses, seja igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto pela transferência de unidades imobiliárias construídas pela Companhia no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais) ou se previstos nos planos estratégicos anuais;

(p) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor das subsidiárias, cujo valor exceda R$500.000,00 (quinhentos mil reais);

(q) exceto pelo previsto no item “p” acima, aprovação de transações com partes relacionadas à Companhia que superem o menor dos seguintes valores: R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;

(r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

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

(s) definir e modificar programas de opção de outorga de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista no Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano de opção de compra aprovado pela Assembleia Geral;

(t) aprovar investimentos da Companhia em valor superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) num período de 12 (doze) meses, desde que não previstos nos orçamentos anuais da Companhia;

(u) alteração, rescisão, ou celebração de contratos (a) de financiamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia e/ou por qualquer uma de suas subsidiárias envolvendo valores acima de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), individualmente ou no agregado ao longo de 12 (doze) meses; e (b) de todos os demais contratos que não os citados no item "(a)" acima envolvendo valores acima de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), individualmente ou no agregado ao longo de 12 (doze) meses ;

(v) contratação de qualquer endividamento, financiamento e/ou empréstimo bancário em valor superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em uma operação ou séries de operações com a mesma instituição financeira durante um período de 12 (doze) meses; e

(w) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Diretoria

A Diretoria é responsável pela administração dos negócios em geral e pela representação legal em todos os atos necessários ou convenientes associados aos negócios da Companhia, ressalvados os atos que a Lei das Sociedades por Ações e/ou o Estatuto Social reservem a competência para o Conselho de Administração e/ou para a Assembleia Geral.

De acordo com o artigo 18 do Estatuto Social, a Diretoria deve ser composta por, no mínimo, 4 (quatro) e, no máximo, 8 (oito) Diretores, todos, residentes e domiciliados no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração sendo até 2 (dois) Diretores Co-Presidentes, que terão idênticas prerrogativas e atribuições, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Engenharia, um Diretor Jurídico, um Diretor de Incorporações e um Diretor de Controladoria, permitida a cumulação de cargos, para mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Nos termos do artigo 19 do Estatuto Social, a Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer um dos Diretores Co-Presidentes ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Compete a Diretoria, de forma geral:

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(i) zelar pela observância da lei e do Estatuto Social;

(ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas RCA;

(iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

(iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração, observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;

(v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação, conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;

(vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no país ou no exterior; e

(vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto no Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

A Diretoria não possui regimento interno próprio.

Conselho Fiscal

Nos termos do artigo 23 do Estatuto Social, o Conselho Fiscal da Companhia ("Conselho Fiscal") deve ser composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição, nas condições e com as atribuições previstas em lei.

O Conselho Fiscal não funcionará em caráter permanente e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais.

O Conselho Fiscal da Companhia ainda não possui um regimento interno específico que normatize as responsabilidades, atribuições e suas regras de funcionamento, uma vez que ainda não foi instalado. A Companhia irá elaborar tal documento quando da sua instalação e primeira reunião.

O Conselho Fiscal não se encontra instalado na data desse Formulário de Referência.

Comitês de Auditoria Não Estatuário

O Comitê de Auditoria da Companhia ("Comitê de Auditoria") é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo um deles designado como coordenador ("Coordenador do Comitê"), todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos 1 (um) deles deve ser Conselheiro Independente, conforme definição constante do Regulamento do Novo Mercado, com mandato de 2 (dois) anos.

Compete ao Comitê de Auditoria, dentre outras funções que podem ser atribuídas a este órgão pelo Conselho de Administração ou pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 7 do seu regimento interno ("Regimento Interno"):

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(i) elaborar relatório trimestral resumido contendo a descrição das atividades do Comitê de Auditoria, o qual deverá ser enviado ao Conselho de Administração;

(ii) sugerir alterações ao Regimento Interno e regras complementares para o seu funcionamento, submetendo-as à deliberação do Conselho de Administração;

(iii) opinar na contratação e destituição dos auditores independentes, assim como monitorar a efetividade do trabalho de tais auditores e sua independência, discutindo e avaliando o plano anual de trabalho elaborado, encaminhando-o ao Conselho de Administração para apreciação;

(iv) garantir que não sejam contratados serviços extra auditoria que possam comprometer a independência dos auditores;

(v) garantir o contato e reporte direto da auditoria independente com o Conselho de Administração;

(vi) garantir que as auditorias independentes e seus auditores não exerçam quaisquer funções de administração, nem tomem decisões no nível da administração ou atuem em capacidade equivalente à de um funcionário da Companhia;

(vii) avaliar as demonstrações financeiras, demonstrações intermediárias e informações trimestrais da Companhia;

(viii) manifestar-se sobre o relatório de recomendação de falha dos controles internos da auditoria independente;

(ix) gerenciar e acompanhar os trabalhos da área de controles internos e da auditoria interna, bem como quanto ao tratamento dado às denúncias de fraudes e/ou irregularidades recebidas pelo canal de denúncia, garantindo a proteção, o anonimato e a não-retaliação dos eventuais denunciantes;

(x) avaliar, monitorar e fazer recomendação ao Conselho de Administração quanto à correção ou ao aprimoramento das políticas internas da Companhia relacionadas à elaboração e à auditoria das demonstrações financeiras e informações trimestrais e verificar o cumprimento de suas recomendações;

(xi) avaliar a efetividade e suficiência dos sistemas de controles e gerenciamento de riscos legais, abrangendo o contencioso cível, tributário, trabalhista, dentre outros;

(xii) apreciar os relatórios emitidos por órgãos reguladores sobre a Companhia que tenham relação com o escopo do Comitê de Auditoria;

(xiii) opinar sobre as propostas da administração a serem submetidas à Assembleia Geral, quando relativas à modificação do capital social, orçamento de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(xiv) aprovar anualmente um cronograma de atividades para o exercício social correspondente, sendo certo que esse cronograma poderá ser revisto ao longo do ano por deliberação do próprio Comitê de Auditoria;

(xv) reunir-se com os demais comitês da Companhia, com a Diretoria e com o

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Conselho de Administração, para discutir políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

(xvi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

De acordo com o Regimento Interno, o Comitê de Auditoria reunir-se-á (i) ao menos uma vez por trimestre, em caráter ordinário e (ii) em reuniões especiais, sempre que necessário. As reuniões do Comitê de Auditoria serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Coordenador do Comitê ou pela maioria de seus membros, mediante comunicado escrito entregue, inclusive por e-mail, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, no qual deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião.

O Comitê de Auditoria possui um regimento interno próprio, o qual foi aprovado em sede de Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020, e está disponível para consulta nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia: www.grupokallas.com.br

Conforme o Regime Interno, todos os membros do Comitê de Auditoria têm os seguintes deveres:

(i) observar compromissos pessoais e profissionais em que esteja envolvido para avaliar se pode dedicar o tempo necessário para atuação no Comitê de Auditoria;

(ii) executar suas atividades com diligência e lealdade, mantendo sigilo sobre toda e qualquer informação da Companhia a que tiver acesso em razão do exercício do cargo, bem como exigir o mesmo tratamento sigiloso dos profissionais que lhe prestem assessoria, utilizando-a somente para o exercício de suas funções; e

(iii) zelar pela adoção das boas práticas de governança corporativa pela Companhia.

Além disso, é vedado aos membros do Comitê de Auditoria:

(i) receber qualquer vantagem indevida ou desproporcional, em razão do exercício do cargo;

(ii) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a Companhia, as oportunidades comerciais e de investimento de que tenha conhecimento em razão do exercício de seu cargo;

(iii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Companhia;

(iv) adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Companhia ou que esta tenha a intenção de adquirir;

(v) valer-se de informação privilegiada para obter vantagem para si ou para outrem; e

(vi) participar direta ou indiretamente da administração de sociedades concorrentes da Companhia ou de suas controladas.

Os membros do Comitê de Auditoria não farão jus à uma remuneração.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Os membros do Comitê de Auditoria serão reembolsados pela Companhia das despesas de locomoção e estada necessárias ao desempenho da função, mediante apresentação do respectivo comprovante.

(ii) se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário e suas principais atribuições e forma de funcionamento estão descritas no item "a", subitem "(i)" acima. O Comitê de Auditoria não estatutário atende aos requisitos da regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento do Novo Mercado.

(iii) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Apesar da Companhia não possuir uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, é de responsabilidade do Conselho de Administração avaliar o trabalho da auditoria independente. Para fins dessa avaliação, o Conselho de Administração conta com a ajuda do Comitê de Auditoria, o qual compete avaliar o desempenho dos auditores independentes e fazer recomendações ao Conselho de Administração para nomear, renomear ou solicitar a sua destituição, bem como revisar as políticas para prestações de serviços efetuados por seus auditores independentes.

b. em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Com relação às atribuições individuais dos Diretores da Companhia, o Estatuto Social assim determina:

Diretores Co-Presidentes

(i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

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

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

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

Diretor Financeiro

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

(ii) gerir as finanças da Companhia;

(iii) elaborar e revisar informações trimestrais, demonstrações intermediárias e

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

demonstrações financeiras da Companhia, bem como o relatório anual da administração da Companhia;

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

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

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

(vii) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia;

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

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

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

Diretor de Relações com Investidores

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

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

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

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

(v) reportar aos Diretores Co-Presidentes qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Diretor de Engenharia

(i) coordenar os projetos técnicos e executivos da Companhia e suas controladas incluindo a execução das obras, definindo e acompanhando os cronogramas destas, assim como coordenando e supervisionando o suprimento de obras e o desenvolvimento dos

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

projetos;

(ii) planejar, definir e coordenar o cumprimento dos orçamentos das obras a serem executadas pela Companhia e suas controladas;

(iii) supervisionar e gerir a contratação de fornecedores e subempreiteiros a serem utilizados nas obras da Companhia, sem prejuízo da possibilidade de acompanhamento e fiscalização de tais contratações, a qualquer tempo, pelos Diretores Co-Presidentes ou terceiro por eles indicado;

(iv) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia e de suas controladas;

(v) assessorar os Diretores Co-Presidentes da Companhia nas decisões estratégicas envolvendo questões técnicas;

(vi) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia e de suas controladas; e

(vii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia e suas controladas.

Diretor Jurídico

(i) exercer funções de assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração;

(ii) emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, à Diretoria referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia;

(iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados;

(iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia;

(v) supervisionar o departamento jurídico e as atividades de seus integrantes; e

(vi) coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos.

Diretor de Incorporações

(i) definir o produto a ser desenvolvido pela Companhia e controladas;

(ii) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento desenvolvido pela Companhia e suas controladas;

(iii) estabelecer as condições e parâmetros de comercialização e financiamento dos produtos desenvolvidos pela Companhia e controladas; e

(iv) auxiliar na prospecção de terrenos, considerando a demanda de cada segmento e regiões geográficas de atuação da Companhia e suas controladas.

Diretor de Controladoria

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(i) planejar, definir, coordenar e controlar as operações, atividades e projetos da controladoria da Companhia, incluindo a preparação do orçamento anual, seu acompanhamento e suas revisões periódicas, preparação do orçamento de capital e a análise de resultados; e

(ii) assessorar a administração da Companhia na gestão de riscos corporativos.

A Diretoria não possui regimento interno próprio.

c. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui conselho fiscal de funcionamento permanente e o Conselho Fiscal não se encontra instalado.

O Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio.

d. se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

A Companhia possui mecanismos formais de avaliação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria a qual foi aprovada em sede de RCA, datada de 27 de julho de 2020 e está disponível na página da Companhia na rede mundial de computadores: www.grupokallas.com.br.

(i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

O processo de avaliação de desempenho é realizado anualmente, preferencialmente no mês de novembro. Cada integrante do Conselho de Administração, Diretoria e Comitê de Auditoria (em conjunto, "Órgãos Administrativos") deve, individualmente, atender as entrevistas e/ou responder formulários, para obtenção de dados qualitativos referentes aos próprios Órgãos Administrativos e a seus respectivos integrantes.

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Nas entrevistas, é abordado, dentre outros tópicos:

(i) a qualidade da comunicação entre próprios integrantes dos Órgãos Administrativos, bem como em relação aos acionistas da Companhia;

(ii) a qualidade e suficiência das informações prestadas entre os Órgãos Administrativos em processos decisórios;

(iii) a isenção e independência no desempenho de trabalhos pelos Órgãos Administrativos;

(iv) o alinhamento dos integrantes dos Órgãos Administrativos com a cultura e princípios corporativos da Companhia;

(v) a composição técnica dos Órgãos Administrativos;

(vi) o comprometimento dos integrantes dos Órgãos de Administração para com os

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

objetivos da Companhia;

(vii) o comprometimento dos integrantes dos Órgãos de Administração com criação de valor para os acionistas da Companhia;

(viii) a adequação do número de membros de cada Órgão de Administração; e

(ix) a delegação de competências entre os Órgãos de Administração.

A critério da Companhia ou de Consultor Externo contratado ("Consultor Externo"), as entrevistas individuais poderão ser antecedidas pelo atendimento, pelos integrantes dos Órgãos Administrativos, de relatórios de auto avaliação de desempenho.

O Consultor Externo deverá também obter dados quantitativos acerca da atuação dos Órgãos de Administração, referentes, dentre outros tópicos, à participação dos respectivos integrantes, diversidade de gênero e idade, formação acadêmica e profissional, atuação em outras sociedades do mesmo grupo econômico ou concorrente.

O Consultor Externo poderá ter acesso às atas de reunião dos Órgãos de Administração, exceto em relação àquelas que possam pôr em risco interesse legítimo da Companhia.

A critério do Consultor Externo, também poderão ser realizadas reuniões coletivas com os integrantes dos Órgãos Administrativos para discussão de aspectos críticos da governança da Companhia.

(iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão

O Consultor Externo ou o departamento de Recursos Humanos da Companhia, conforme aplicável, elabora Relatório de *Feedback*, a ser apresentado aos integrantes dos Órgãos Administrativos, resguardada a confidencialidade das informações prestadas por seus participantes.

O Relatório de *Feedback* indicará: (a) sempre que possível, dados comparativos em relação às avaliações anteriores; e (b) proposições para aprimoramento dos trabalhos desempenhados pelos integrantes dos Órgãos Administrativos, de modo individual e colegiado.

A administração da Companhia compromete-se a buscar o aprimoramento constante da Política de Avaliação de Desempenho da Companhia, sempre em atenção às melhores práticas de governança societária.

(iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não havia contratado serviços de consultoria ou assessoria externos para avaliação de desempenho de seus órgãos e/ou comitês.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

a. Prazos de convocação

Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), todas as assembleias gerais devem ser convocadas mediante 3 (três) publicações no Diário Oficial do Estado em que esteja situada a sede da Companhia, ou seja, no Estado de São Paulo, e em outro jornal de grande circulação, o qual, no caso da Companhia é o jornal "Gazeta de São Paulo".

Conforme o artigo 10, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia ("Estatuto Social"), a primeira convocação deve ser feita no mínimo 15 (quinze) dias antes da realização da assembleia geral da Companhia ("Assembleia Geral"), e a segunda convocação deve ser feita com 8 (oito) dias de antecedência antes da Assembleia Geral. A instalação das Assembleias Gerais deverá ocorrer de acordo com o previsto na Lei das Sociedades por Ações, e presididas pelo presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, pelo Vice-Presidente ou por outro membro do Conselho de Administração ou, ainda, membro da Diretoria eleito pela Assembleia Geral dentre os acionistas presentes.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a Companhia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para as Assembleias Gerais seja feita em até 30 (trinta) dias antes da realização da respectiva Assembleia Geral.

As Assembleias Gerais poderão ainda ser convocadas pelos acionistas da Companhia, conforme disposto no artigo 123, parágrafo único, alíneas "b", "c" e "d", e artigo 150 da Lei das Sociedades por Ações.

b. Competências

Compete exclusivamente aos acionistas, em sede de assembleia geral ordinária: (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar sobre as demonstrações financeiras; (ii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e distribuição de dividendos; (iii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração; e (iv) eleger e destituir os membros do conselho fiscal da Companhia ("Conselho Fiscal"), se instalado.

Sem prejuízo das matérias previstas na lei, o artigo 12 do Estatuto social prevê que compete aos acionistas a aprovação em Assembleia Geral as seguintes matérias:

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar ou alterar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

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

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

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

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Os acionistas da Companhia poderão, ainda, nas Assembleias Gerais regularmente instaladas e convocadas, deliberar sobre qualquer matéria relativa ao objeto social da Companhia e tomar todas as decisões que julgarem convenientes aos interesses da Companhia, desde que tais matérias constem da ordem do dia do instrumento convocatório da respectiva Assembleia Geral.

c. Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Os documentos referentes às Assembleias Gerais podem ser encontrados no seguinte endereço eletrônico: www.griupokallas.com.br.

Alternativamente, os documentos podem ser encontrados na sede social da Companhia na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP: 04508-030, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

d. Identificação e administração de conflitos de interesses

De acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de julho de 2020, a manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da Assembleia Geral na qual foi suscitado o conflito.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de Assembleias Gerais, arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a Assembleias Gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da Assembleia Geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da Assembleia Geral, indicando o seu entendimento sobre a matéria.

Caberá ao presidente da mesa da Assembleia Geral decidir, no curso da própria Assembleia Geral, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

São hipóteses de impedimento de voto em razão de conflito de interesses do acionista àquelas (i) relativas a aprovação de laudo de avaliação de bens com os quais concorrer para a formação do capital social; (ii) relativas a aprovação de suas próprias contas como administrador; (iii) que possam beneficiá-lo de modo particular; (iv) que seu interesse seja conflitante com o da Companhia.

e. Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Até a data deste Formulário de Referência a administração não possui regras específicas, política ou prática para solicitação de procuração pública para o exercício do direito de voto em Assembleias Gerais da Companhia e, portanto, observa o disposto no artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 481").

f. Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o acionista pode ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado; na companhia aberta, como é o caso da Companhia, o procurador pode, ainda, ser instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos.

Atualmente, não são admitidas procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico, desde que apresentadas com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral e que o documento original do referido instrumento seja exibido à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

Os acionistas podem ser representados nas Assembleias Gerais por procurador, nos termos do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, desde que o procurador esteja com seu documento de identidade e os seguintes documentos comprovando a validade de sua procuração (para documentos produzidos no exterior, será necessária a apresentação da respectiva tradução juramentada para língua portuguesa e a Companhia exigirá o reconhecimento de firma e/ou a sua notarização / consularização / apostilamento):

a) Pessoas Jurídicas – cópia do contrato/estatuto social da pessoa jurídica representada, comprovante de eleição dos administradores e a correspondente procuração.

b) Pessoas Físicas – a procuração.

De modo a facilitar os trabalhos, os acionistas representados por procuradores devem enviar, com até 2 (dois) dias de antecedência da data das respectivas assembleias gerais, cópia dos documentos acima elencados por e-mail à Companhia.

g. Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização

Nos termos da Instrução CVM 481, a Companhia possibilita a participação à distância em Assembleias Gerais por meio do boletim de voto à distância ("Boletim de Voto"). Para participar por meio dessa modalidade, os acionistas da Companhia deverão preencher os campos próprios, assinar o Boletim de Voto e enviá-lo, alternativamente, para: (i) o agente escriturador das ações de emissão da Companhia ("Agente Escriturador"); (ii) o agente de custódia responsável pela custódia das ações de emissão da Companhia de sua titularidade ("Agente de Custódia"), desde que ele esteja apto a receber o Boletim de Voto nos termos da Instrução CVM 481; ou (iii) a Companhia, diretamente.

É recomendado aos acionistas que verifiquem junto ao respectivo Agente Escriturador ou Agente de Custódia como e se este serviço é prestado, bem como seus custos e procedimentos.

Ainda, nos termos da Instrução CVM 481, os acionistas que assim desejarem, também poderão encaminhar o Boletim de Voto diretamente para a Companhia, e, neste caso, devem observar as regras a seguir:

(i) o Boletim de Voto somente será recebido quando enviado fisicamente, por via postal, endereçado ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, ou quando enviado por e-mail, para o seguinte endereço eletrônico: juridico@kallasnet.com.br, devendo os originais, neste último caso, serem encaminhados à Companhia antes da data prevista para realização da assembleia geral.

(ii) o Boletim de Voto deverá conter local, data e assinatura do acionista solicitante. Caso o

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

acionista seja considerado uma pessoa jurídica nos termos da legislação brasileira, a assinatura deverá ser de seus representantes legais, ou procuradores com poderes para prática deste tipo de ato.

(iii) o Boletim de Voto encaminhado diretamente à Companhia deverá estar acompanhado da documentação que comprove a qualidade de acionista ou de representante legal do acionista signatário, observados, portanto, os requisitos e formalidades indicados no edital de convocação da Assembleia Geral.

O Boletim de Voto que estiver desacompanhado da documentação necessária à comprovação da condição de acionista, ou à comprovação de sua representação não será considerado válido, e, em consequência, não será processado pela Companhia, podendo, contudo, ser corrigido e reenviado pelo acionista à Companhia, observados os prazos e procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 481.

Segundo o Art. 21-B da Instrução CVM 481, o Boletim de Voto será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia geral. Os Boletins de Voto recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia. Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do Boletim de Voto, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, motorização, consularização ou apostilamento.

No que se refere as formalidades necessárias para aceitação do referido boletim, serão exigidos: (i) via original do Boletim de Voto; e (ii) cópia autenticada dos seguintes documentos (dispensada autenticação para aqueles disponíveis no website da CVM):

Pessoa Física

- Documento de identidade com foto do acionista ou de seu representante legal: RG, RNE, CNH, passaporte e carteira de registro profissional.

Pessoa Jurídica e Fundos de Investimento

- Documento de identidade com foto do acionista ou de seu representante legal: RG, RNE, CNH, passaporte e carteira de registro profissional.

- Contrato Social ou Estatuto Social consolidado e atualizado.

- Documento que comprove os poderes de representação.

- No caso dos fundos de investimento, regulamento consolidado e atualizado do fundo.

h. Se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto à distância ou de participação a distância.

i. Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Nos termos do Art. 21-L da Instrução CVM 481, caso o acionista ou o grupo de acionistas queira incluir propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal no Boletim de Voto, será necessária a apresentação destas propostas por

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

meio de correspondência enviada à sede da Companhia, localizada na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP: 04508-030, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, juntamente com os documentos pertinentes à proposta (incluindo as informações mencionadas no Art. 21-M, da Instrução CVM 481), ou ao meio do endereço eletrônico: www.grupokallas.com.br, nos prazos e na forma estabelecidos pela regulamentação vigente.

j. Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não dispõe de fóruns e páginas na *internet* destinados a receber comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

k. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância para as Assembleias Gerais.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

a. Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

A Companhia não possuía Conselho de Administração no último exercício social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário para as atividades sociais.

b. Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não existe acordo de acionistas em vigor na data deste Formulário de Referência.

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020, foi aprovada a Política de Transações com Partes Relacionadas ("Política de Transações com Partes Relacionadas") que visa a estabelecer regras a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia, com plena independência e absoluta transparência, de modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

Os administradores da Companhia, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou por qualquer dos Diretores Co-Presidentes, conforme o caso, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou Diretor estatutário, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação da Política de Transações com Partes Relacionadas, sendo levada ao Conselho de Administração para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de assembleias gerais da Companhia ("Assembleia Geral"), arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a Assembleias Gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da Assembleia Geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da Assembleia Geral, indicando o seu

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

entendimento sobre a matéria.

Caberá ao presidente da mesa da Assembleia Geral decidir, no curso da própria Assembleia Geral, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

Para mais informações sobre a Política de Transações com Partes Relacionadas, vide item 16.1 deste Formulário de Referência. A íntegra da Política de Transações com Partes Relacionadas pode ser acessada no site de relações com investidores da Companhia (www.grupokallas.com.br) e no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), na categoria "Política de Transações entre Partes Relacionadas".

Adicionalmente, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os administradores que também
forem acionistas da Companhia não poderão votar nas deliberações de Assembleia Geral relativas:

(i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social;

(ii) à aprovação de suas contas como administrador; e

(iii) quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse
conflitante com o da Companhia.

d. Se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração, dos comitês do assessoramento ao Conselho de Administração ("Comitês") e da Diretoria da Companhia ("Diretoria" e "Política de Indicação"), a qual foi aprovada em sede de Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020, e está disponível na página da Companhia na rede mundial de computadores: www.grupokallas.com.br.

(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

As principais características da Política de Indicação são: a indicação de membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria deverá refletir e consolidar as estruturas existentes para a proteção dos interesses dos acionistas e do mercado em geral.

O processo de indicação deverá garantir que tais órgãos colegiados sejam compostos por profissionais altamente qualificados, comprometidos e alinhados com à missão, visão e valores éticos da Companhia (integridade, comprometimento, responsabilidade, iniciativa, cooperação, simplicidade e determinação), além de possuírem notável experiência profissional, técnica e acadêmica, compatível com o cargo para o qual estão sendo indicados.

O processo de indicação deverá também considerar a diversidade de gênero, idade, formação acadêmica e experiência profissional, bem como a complementariedade de competências e

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

disponibilidade de tempo para o exercício do cargo, para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

a) Conselho de Administração

O candidato a membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, trajetória profissional reconhecida, conhecimento das melhores práticas de governança corporativa e de legislação societária, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que:

(i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou

(ii) tiver ou representar interesse conflitantes com a Companhia.

São inelegíveis para os cargos de administração da Companhia as pessoas impedidas por lei especial ou declaradas inabilitadas por ato da CVM ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

b) Comitês

A indicação de membros para composição dos Comitês deverá ser realizada pelos administradores da Companhia, observado requisitos dispostos na Cláusula 3 da Política de Indicação e as regras gerais e específicas aplicáveis previstas no regimento interno do respectivo Comitê.

A reeleição dos membros dos Comitês deverá levar em consideração o desempenho durante o período, bem como a experiência e a assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior.

c) Diretoria

O Conselho de Administração deverá indicar para a compor a Diretoria profissionais que detenham, dentre outras competências, a habilidade de conciliar de modo harmônico os interesses dos acionistas, gestores e colaboradores, pautados pela legalidade, ética, respeito aos valores e à cultura da Companhia e responsabilidade socioambiental.

Na indicação dos Diretores deverão ser observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) os processos de sucessão e os critérios de integridade;

(ii) experiência em liderança, preferencialmente, no negócio ou em área correlata, incluindo experiência em cargo de direção em empresa de grande porte nacional ou internacional;

(iii) no caso de candidato interno, as avaliações de desempenho e competências aplicáveis, nos últimos 3 (três) anos;

(iv) desejável fluência nos idiomas inglês e espanhol; e

(v) desejável especialização ou pós-graduação em área afim, técnica ou de gestão.

Para o cargo de Diretor Financeiro, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessário:

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

(i) experiência ou qualificação em área de finanças;

(ii) experiência na gestão e análise de relatórios econômicos e financeiros periódicos;

(iii) experiência na gestão de tesouraria e análise de viabilidade de investimentos, captações e aplicações financeiras; e

(iv) conhecimento na legislação vigente aplicável e das normas contábeis e fiscais nacionais e internacionais.

Para o cargo de Diretor de Relações com Investidores, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessário:

(i) experiência com companhia aberta na área de relações com investidores;

(ii) qualificação na área de relações com investidores; e

(iii) conhecimento da legislação vigente aplicável ao mercado de capitais.

Para o cargo de Diretor de Engenharia, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessário:

(i) experiência de, no mínimo, 5 (cinco) anos na área de engenharia; e

(ii) qualificação na área de engenharia.

Para o cargo de Diretor Jurídico, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessário:

(i) experiência de, no mínimo, 5 (cinco) anos na área jurídica; e

(ii) qualificação como advogado, com desejável especialização ou pós-graduação.

Para o cargo de Diretor de Incorporações, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessária experiência de, no mínimo, 5 (cinco) anos na área de incorporação imobiliária; e

Para o cargo de Diretor de Controladoria, além dos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.2 da Política de Indicação, é necessária:

(i) experiência de, no mínimo, 5 (cinco) anos na área financeira ou contábil; e

(ii) qualificação na área de administração de empresas, ciências contábeis ou economia, com desejável especialização ou pós-graduação.

A proposta de reeleição de Diretores deverá ser baseada em suas respectivas avaliações anuais durante o período de seu mandato, seu contrato de gestão e seus indicadores de desempenho.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

O Estatuto Social da Companhia ("Estatuto Social") prevê que a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385 de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, a posse dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos membros do Conselho Fiscal é condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no artigo 33 do Estatuto Social, bem como o atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Raphael Esper Kallas	09/10/1989	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	27/07/2022	1
394.649.718-78	Empresário	13 - Diretor Presidente / Diretor de Relações com Investidores	27/07/2020	Sim	0.00%
Diretor de Relações com Investidores					
Luiz Antônio Costa Júnior	17/02/1987	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	27/07/2022	2
060.308.716-76	Advogado	19 - Outros Diretores	27/07/2020	Sim	0.00%
N/A		Diretor Jurídico			
Antonio Carlos Sacchi	13/06/1969	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	27/07/2022	2
132.478.858-54	Administrador de Empresas	19 - Outros Diretores	27/07/2020	Sim	0.00%
N/A		Diretor Financeiro			
David Fratel	05/01/1967	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	27/07/2022	2
359.674.805-44	Empresário	19 - Outros Diretores	27/07/2020	Sim	0.00%
N/A		Diretor de Engenharia			
Maria Gilvânia de Vasconcelos Costa	22/03/1969	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	27/07/2022	1
127.153.788-58	Empresária	19 - Outros Diretores	27/07/2020	Sim	0.00%
N/A		Diretora de Incorporação			
Romeu Chap Chap	13/10/1933	Pertence apenas ao Conselho de Administração	27/07/2020	27/07/2022	1
004.520.848-49	Engenheiro Civil	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	27/07/2020	Sim	100.00%
N/A					
Roberto Gerab	11/10/1953	Pertence apenas ao Conselho de Administração	27/07/2020	27/07/2022	1
919.371.758-04	Engenheiro Civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	27/07/2020	Sim	100.00%
N/A					
Emilio Rached Esper Kallas	30/08/1950	Pertence apenas ao Conselho de Administração	27/07/2020	27/07/2022	1
101.280.006-78	Engenheiro Civil	20 - Presidente do Conselho de Administração	27/07/2020	Sim	100.00%

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Presidente do Conselho de Administração					
Felipe de Moura Prata	02/11/1974	Pertence apenas ao Conselho de Administração	27/07/2020	27/07/2022	1
265.377.588-31	Administrador de Empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	27/07/2020	Sim	100.00%
Membro do Conselho de Auditoria					
Thiago Esper Kallas	19/10/1983	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	27/07/2020	27/07/2022	1
325.519.458-01	Engenheiro Civil	33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	27/07/2020	Sim	100.00%
Membro do Conselho de Administração					

648

Experiência profissional / Critérios de Independência

Raphael Esper Kallas - 394.649.718-78

O Sr. Raphael Esper Kallas ("Raphael") é graduado em engenharia civil pelo Instituto Mauá de Tecnologia (IMT) e possui pós-graduação em gestão financeira (Certificate in Financial Management – CFM) pelo Insper. Ocupou os cargos de Assistente de Gestor de Projetos, Analista Financeiro e Diretor de Empreendimentos de Baixo Rendimento na Kallas Incorporação e Construção S.A. Na Companhia, exerce o cargo de Diretor Co-Presidente e Diretor de Relações com Investidores.
O Sr. Raphael declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Raphael declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Luiz Antônio Costa Júnior - 060.308.716-76

O Sr. Luiz Antônio Costa Júnior ("Luiz") é graduado em direito na Faculdade de Direito do Sul de Minas, possui pós-graduação em direito civil e processo civil pela Escola Paulista de Direito (EPD), especialização em direito imobiliário empresarial pelo Secovi-SP, MBA executivo em gestão estratégica e econômica de negócios pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e extensão internacional do MBA executivo na Universidade da Califórnia, Campus Irvine e Santa Cruz (UCI e UCSC). Luiz é Conselheiro Jurídico da Vice-Presidência de Incorporações do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), desde janeiro de 2020, membro do GT Cartórios promovido pelo Secovi-SP, com o objetivo de uniformizar os entendimentos cartorários no Estado de São Paulo. Na Companhia, exerce o cargo de Diretor Jurídico, além de ser responsável por 7 áreas da Companhia, dentre estas: jurídico, administrativo, repasse, atendimento aos clientes, cobrança, loteamentos e mais recentemente recursos humanos (assumido em 04 de maio de 2020).
O Sr. Luiz declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Luiz declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Antonio Carlos Sacchi - 132.478.858-54

O Sr. Antonio Carlos Sacchi ("Antonio") é graduado em administração pela Universidade Paulista de São Paulo (UNIP) e possui pós-graduação em finanças (CEAG) na Fundação Getúlio Vargas (FGV). Foi diretor financeiro da Kallas Incorporações e Construções S.A. por 23 anos, período no qual foi responsável pelas áreas de relações com investidores, financeira, controladoria, tributária, contabilidade, tecnologia e informação e recursos humanos. Na Companhia, exerce os cargos de Diretor Financeiro.
O Sr. Antonio declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Antonio declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

David Fratel - 359.674.805-44

O Sr. David Fratel ("David") é graduado em engenharia civil pela Universidade Federal da Bahia, possui pós-graduação em gerenciamento de empreendimentos na Fundação Getúlio Vargas (FGV), especialização em gestão de projetos estruturais, gestão de projetos, cálculo estrutural pela Universidade de São Paulo (USP) e mestrado em tecnologia de edificações pelo Instituto de Pesquisa Tecnológicas do Estado de São Paulo (IPT). David possui 7 anos de experiência na área, período no qual ocupou o cargo de diretor na Yep Management Serviços de Engenharia e na Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. Na Companhia, exerce o cargo de Diretor de Engenharia e é responsável pelas obras de toda a Companhia.
O Sr. David declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. David declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Maria Gilvânia de Vasconcelos Costa - 127.153.788-58

A Sra. Maria Gilvania de Vasconcelos Costa ("Maria Gilvania") é graduada em propaganda e marketing pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e possui pós-graduação em gestão de marketing de serviços na Faculdade Armando Álvares Penteado (FAAP). Foi diretora de incorporações na Econ Construtora e Incorporação Ltda. com mais de 50 empreendimentos lançados e diversas unidades em desenvolvimento durante 2011 até o início de 2019. Na Companhia, exerce o cargo de Diretora de Incorporações.
A Sra. Maria Gilvania declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Maria Gilvania declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Romeu Chap Chap - 004.520.848-49

O Sr. Romeu Chap Chap ("Romeu") é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (USP). É engenheiro civil e titular da Construtora Romeu Chap Chap Ltda, e detém mais de 55 anos de atividades ininterruptas no mercado imobiliários, nas áreas de construção e incorporação, traduzidas em diversos edifícios residenciais e comerciais, shopping centers e empreendimentos turísticos. Foi presidente da SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo). Atualmente presta consultoria imobiliária através da Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Imobiliária Ltda, Foi eleito diversas vezes "Líder Empresarial" pelo Jornal Gazeta Mercantil e foi agraciado com o título de "Empresário Internacional" em 2008 no Barcelona Meeting Point. Atuou e atua em diversas entidades nacionais e internacionais, como ADVB – Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do brasil, da Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Center e da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção, na qual é hoje vice-presidente. Também participou do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social da Presidência da República e foi Presidente da FIABCI/Brasil – Capítulo Brasileiro da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias e também das Américas. Na Companhia, exerce o cargo de membro independente do Conselho de Administração.
O Sr. Romeu declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Romeu declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
O Sr. Romeu é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselheiro, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controlador direto ou indireto da Companha; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração da Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas à Companhia; (iii) não é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor da Companhia ou do acionista controlador nos últimos três anos.

Roberto Gerab - 919.371.758-04

O Sr. Roberto Gerab ("Roberto") é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (USP). Foi diretor executivo da Kallas Engenharia Ltda e da Kallas Incorporações e Construções S.A. desde 1998, e detém mais de 50 anos de atividades ininterruptas no mercado imobiliário nas áreas da construção civil e incorporação imobiliária, com a gestão e supervisão de diversos edifícios residenciais e comerciais, shopping centers e empreendimentos hoteleiros. Na Companhia, exerce o cargo de membro do Conselho de Administração.
O Sr. Roberto declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Roberto declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Emilio Rached Esper Kallas - 101.280.006-78

O Sr. Emilio Rached Esper Kallas ("Emilio") é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (USP), possui pós-graduação em administração contábil e financeira pela Escola de Administração de Empresas Getúlio Vargas e fez seu mestrado em engenharia urbana e de construção civil e seu doutorado em engenharia na Universidade de São Paulo (USP). Foi gerente de planejamento e gerente financeiro da Construtora Fundamenta e Fundamenta Rio Ltda. Além disso, atuou como engenheiro fiscal de obras da Companhia Construtora Pederneiras e como consultor na área de obras na Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP e na área de avaliação econômica das habitações do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Foi diretor de planejamento e incorporação e responsável técnico da Schahin Cury Engenharia e Comércio Ltda. Atuou também como vice-presidente de incorporação da SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo). Na Companhia, exerce o cargo de Presidente do Conselho de Administração.
O Sr. Emilio declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Emilio declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Felipe de Moura Prata - 265.377.588-31

O Sr. Felipe de Moura Prata ("Felipe") é graduado em administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC) e possui um mestrado internacional em administração de empresas pela IE – Instituto de Empresa. Em 2005 foi sócio do Open Fund Asset Management e gerente de venda na Sulzer Pumps. É CEO e fundador da Nest Asset Management, empresa que possui como atividade a administração de fundos por contrato ou comissão. Na Companhia, exerce o cargo de membro independente do Conselho de Administração e do Conselho de Auditoria.
O Sr. Felipe declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Felipe declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
O Sr. Felipe é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselheiro, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controlador direto ou indireto da Companha; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração da Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas à Companhia; (iii) não é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor da Companhia ou do acionista controlador nos últimos três anos.

Thiago Esper Kallas - 325.519.458-01

O Sr. Thiago Esper Kallas ("Thiago") é graduado em engenharia civil pelo Instituto Mauá de Tecnologia (IMT) e possui mestrado em economia de negócios pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e administração de negócios pela Yale School of Management (Yale SOM). Ocupou os cargos de Superintendente do Departamento de Desenvolvimento e Diretor de Desenvolvimento na Kallas Incorporação e Construção S.A. Na Companhia, exerce o cargo de Diretor Co-Presidente.
O Sr. Thiago declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Thiago declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Raphael Esper Kallas - 394.649.718-78	
N/A	N/A
Luiz Antônio Costa Júnior - 060.308.716-76	
N/A	N/A
Antonio Carlos Sacchi - 132.478.858-54	
N/A	N/A
David Fratel - 359.674.805-44	
N/A	N/A
Maria Gilvânia de Vasconcelos Costa - 127.153.788-58	
N/A	N/A
Romeu Chap Chap - 004.520.848-49	
N/A	N/A
Roberto Gerab - 919.371.758-04	

N/A	N/A
Emilio Rached Esper Kallas - 101.280.006-78	
N/A	N/A
Felipe de Moura Prata - 265.377.588-31	
N/A	N/A
Thiago Esper Kallas - 325.519.458-01	
N/A	N/A

651

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Felipe de Moura Prata	Comitê de Auditoria		Membro do Comitê (Suplente)	02/11/1974	27/07/2020	27/07/2022
265.377.588-31		Administrador de Empresas		27/07/2020	1	0.00%
Membro do Conselheiro de Administração						
Monique Eloize C. S. Brandão	Comitê de Auditoria		Membro do Comitê (Efetivo)	09/11/1984	27/07/2020	27/07/2022
065.121.846-29		Advogada		27/07/2020	1	0.00%
N/A						
Rodrigo de Godoy Camargo	Comitê de Auditoria		Membro do Comitê (Efetivo)	06/02/1984	27/07/2020	27/07/2020
322.154.668-80		Contador		27/07/2020	1	0.00%
N/A						

652

Experiência profissional / Critérios de Independência

Felipe de Moura Prata - 265.377.588-31

O Sr. Felipe de Moura Prata ("Felipe") é graduado em administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC) e possui um mestrado internacional em administração de empresas pela IE – Instituto de Empresa. Em 2005 foi sócio do Open Fund Asset Management e gerente de venda na Sulzer Pumps. É CEO e fundador da Nest Asset Management, empresa que possui como atividade a administração de fundos por contrato ou comissão. Na Companhia, exerce o cargo de membro independente do Conselho de Administração e do Conselho de Auditoria.
O Sr. Felipe declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Felipe declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
O Sr. Felipe é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselheiro, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controlador direto ou indireto da Companha; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração da Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas à Companhia; (iii) não é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor da Companhia ou do acionista controlador nos últimos três anos.

Monique Eloize C. S. Brandão - 065.121.846-29

A Sra. Monique Eloize Carneiro da Silva Brandão ("Monique") é graduada em direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM), possui especialização em direito imobiliário pela Escola Paulista de Direito (EPD), especialização em direito imobiliário pela Universidade Secovi, pós-graduação em direito contratual pela Escola Paulista de Direito (EPD), curso de extensão em direito processual civil e pós-graduação em direito imobiliário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Na Companhia, atualmente é coordenadora jurídica e membro do Comitê de Auditoria.
A Sra. Monique declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Monique declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Rodrigo de Godoy Camargo - 322.154.668-80

O Sr. Rodrigo de Godoy Camargo ("Rodrigo") é formado em ciências contábeis pela UNINOVE – Centro Universitário Nove de Julho e pós-graduado em Controladoria pela FECAP – Fundação Escola de Comércio Alvares Penteado. Possui experiência profissional de mais de 7 anos em cargo de gestão em empresas do ramo de construção civil, incorporação imobiliária e prestação de serviços na área contábil. Trabalhou como coordenador contábil na Kallas Engenharia de 2016 a 2018 e na Locaweb Serviços de Internet S.A. no ano de 2018 e 2019.

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

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Felipe de Moura Prata - 265.377.588-31	
N/A	N/A
Monique Eloize C. S. Brandão - 065.121.846-29	
N/A	N/A
Rodrigo de Godoy Camargo - 322.154.668-80	
N/A	N/A

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
Raphael Esper Kallas	394.649.718-78	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Co-Presidente e DRI				
Pessoa relacionada				
Thiago Esper Kallas	325.519.458-01	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	
Membro do Conselho de Administração e Diretor Co-Presidente				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Thiago Esper Kallas	325.519.458-01	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Diretor Co-Presidente e Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	
Presidente do Conselho de Administração				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Raphael Esper Kallas	394.649.718-78	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Diretor Co-Presidente e DRI				
Pessoa relacionada				
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Kallas Incorporações e Construções S.A.	09.146.451/0001-06	
Presidente do Conselho de Administração				
Observação				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Exercício Social 31/12/2019			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas Presidente do Conselho de Administração	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
Kazzas Incorporações e Construções S.A. Presidente do Conselho de Administração	09.432.371/0001-17		
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas Presidente do Conselho de Administração	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A. Sócio e Diretor	30.860.444/0001-68		
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas Presidente do Conselho de Administração	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Administrador	12.940.473/0001-58		
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda. (K Safira)	09.432.414/0001-64		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Honolulu)	12.710.957/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.264/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.048.710/0001-66		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Cuiaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.031.744/0001-48		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.492/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.149.040/0001-16		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.991.771/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.711.451/0001-49		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.753.074/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.187/0001-72		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.874/0001-19		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05.966.226/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.444/0001-04		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Vila Das Merces Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.913.975/0001-50		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Life Park Guarulhos Empreend Imob Ltda.	09.146.503/0001-44		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Manoel Da Nobrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.527.767/0001-27		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Marine Home & Sea Empreend Imob Ltda.	11.179.378/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.070/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Offices Boutique Klabin Empreend Imob Ltda. (Boise)	12.712.157/0001-29		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.477/0001-54		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.352/0001-83		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pyps Reserva Da Serra Empreendimentos Imob. Ltda	17.298.088/0001-72		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.508/0001-77		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.633.281/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
SPE Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	18.599.018/0001-17		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Moines)	12.710.829/0001-67		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.645.076/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.275/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.438/0001-57		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.923/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.899.461/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caminho Do Engenho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	21.199.939/0001-05		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.758/0001-90		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.148.882/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.338/0001-55		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.712/0001-62		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.129.682/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.455/0001-94		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.432.373/0001-06		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.172/0001-11		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.169.187/0001-78		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.859/0001-70		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.410.558/0001-10		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moffarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.880.915/0001-88		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.061/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.725/0001-31		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.613.945/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.181/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.578.672/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.087.042/0001-28		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.482.089/0001-23		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.359/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.439/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.059/0001-11		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.955/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.151/0001-04		
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.376/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.409/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.917/0001-56		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.313.235/0001-20		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.054/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.310.714/0001-92		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Be.Live Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.301.246/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Bismark Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.887/0001-90		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.810.169/0001-30		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.077/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.644.706/0001-75		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
El Paso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.704/0001-16		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.748/0001-55		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.912/0001-23		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.929/0001-80		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.310.180/0001-02		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.977/0001-79		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

677

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.301.100/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.577.928/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.498/0001-70		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ivaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.707/0001-69		
Administrador			

678

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.310.201/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.433.097/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.926/0001-50		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

679

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.290.826/0001-59		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.300.963/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.312.008/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Minneápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.158/0001-18		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.362/0001-94		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.855/0001-74		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.141/0001-60		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.637.139/0001-20		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.406/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.316.532/0001-29		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Panamá City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.165/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pearl City Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	19.659.931/0001-24		
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.312.675/0001-62		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.316.558/0001-77		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.942.433/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.011.100/0001-98		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tacoma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.044/0001-53		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Antonio Carlos Sacchi	132.478.858-54	Controle	Controlada Direta
Diretor Financeiro			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Incorporações e Construções S.A.	09.432.371/0001-17		
Diretor Financeiro			
Observação			
Administrador do Emissor			
Antonio Carlos Sacchi	132.478.858-54	Controle	Controlada Direta
Diretor Financeiro			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Diretor Financeiro			
Observação			
Administrador do Emissor			
Thiago Esper Kallas	325.519.458-01	Controle	Controlada Direta
Diretor Co-Presidente e Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Incorporações e Construções S.A.	09.432.371/0001-17		
Membro do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Thiago Esper Kallas	325.519.458-01	Controle	Controlada Direta
Diretor Co-Presidente e Membro do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Sócio e Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Raphael Esper Kallas	394.649.718-78	Controle	Controlada Direta
Diretor Co-Presidente			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Sócio e Diretor			
Observação			

989

Exercício Social 31/12/2018

Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Incorporações e Construções S.A.	09.432.371/0001-17		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Sócio e Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.940.473/0001-58		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda. (K Safira)	09.432.414/0001-64		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Honolulu)	12.710.957/0001-00		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.264/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.048.710/0001-66		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Cuiaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.031.744/0001-48		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.492/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.149.040/0001-16		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.991.771/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.711.451/0001-49		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.753.074/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.187/0001-72		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.874/0001-19		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05.966.226/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.444/0001-04		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Vila Das Merces Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.913.975/0001-50		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Life Park Guarulhos Empreend Imob Ltda.	09.146.503/0001-44		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Manoel Da Nobrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.527.767/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Marine Home & Sea Empreend Imob Ltda.	11.179.378/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.070/0001-81		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Offices Boutique Klabin Empreend Imob Ltda. (Boise)	12.712.157/0001-29		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.477/0001-54		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.352/0001-83		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pyps Reserva Da Serra Empreendimentos Imob. Ltda	17.298.088/0001-72		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.508/0001-77		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.633.281/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
SPE Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	18.599.018/0001-17		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Moines)	12.710.829/0001-67		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.645.076/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.275/0001-81		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.438/0001-57		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.923/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caminho Do Engenho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	21.199.939/0001-05		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.758/0001-90		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.148.882/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.338/0001-55		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.712/0001-62		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.129.682/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.455/0001-94		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.432.373/0001-06		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.172/0001-11		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.169.187/0001-78		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.859/0001-70		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.410.558/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moffarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.880.915/0001-88		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.061/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.725/0001-31		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.613.945/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.181/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.578.672/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.087.042/0001-28		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.482.089/0001-23		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.359/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.439/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.059/0001-11		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.955/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.151/0001-04		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.376/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.409/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.917/0001-56		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.054/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Be.Live Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.301.246/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Bismark Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.887/0001-90		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.077/0001-01		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.644.706/0001-75		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
El Paso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.704/0001-16		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.748/0001-55		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.912/0001-23		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.929/0001-80		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.310.180/0001-02		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.977/0001-79		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.301.100/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.577.928/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.498/0001-70		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ivaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.707/0001-69		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.310.201/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.433.097/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.926/0001-50		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.290.826/0001-59		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.300.963/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.312.008/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Minneápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.158/0001-18		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.362/0001-94		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.855/0001-74		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.141/0001-60		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.637.139/0001-20		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.406/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.316.532/0001-29		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Panamá City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.165/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pearl City Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	19.659.931/0001-24		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.312.675/0001-62		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.316.558/0001-77		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.942.433/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.011.100/0001-98		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tacoma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.044/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Thiago Esper Kallas	325.519.458-01	Controle	Controlada Direta
Diretor Co-Presidente e Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Sócio e Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Raphael Esper Kallas	394.649.718-78	Controle	Controlada Direta
Diretor Co-Presidente			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Sócio e Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Antonio Carlos Sacchi	132.478.858-54	Controle	Controlada Direta
Diretor Financeiro			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Ther Gold Participações e Administração S/A.	30.860.444/0001-68		
Diretor Financeiro			
Observação			

Exercício Social 31/12/2017

Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Incorporações e Construções S.A.	09.432.371/0001-17		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.940.473/0001-58		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda. (K Safira)	09.432.414/0001-64		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Honolulu)	12.710.957/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.264/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.048.710/0001-66		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Cuiaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.031.744/0001-48		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.492/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.149.040/0001-16		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.991.771/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.711.451/0001-49		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.753.074/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.187/0001-72		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.874/0001-19		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05.966.226/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.444/0001-04		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Vila Das Merces Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.913.975/0001-50		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Life Park Guarulhos Empreend Imob Ltda.	09.146.503/0001-44		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Manoel Da Nobrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.527.767/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Marine Home & Sea Empreend Imob Ltda.	11.179.378/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.070/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Offices Boutique Klabin Empreend Imob Ltda. (Boise)	12.712.157/0001-29		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.477/0001-54		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.352/0001-83		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pyps Reserva Da Serra Empreendimentos Imob. Ltda	17.298.088/0001-72		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.508/0001-77		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

723

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.633.281/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
SPE Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	18.599.018/0001-17		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Moines)	12.710.829/0001-67		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.645.076/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.275/0001-81		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.438/0001-57		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.923/0001-03		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caminho Do Engenho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	21.199.939/0001-05		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.758/0001-90		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.148.882/0001-53		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.338/0001-55		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.712/0001-62		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.129.682/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.455/0001-94		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.432.373/0001-06		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.032.172/0001-11		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.169.187/0001-78		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.428.859/0001-70		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.410.558/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Moffarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07.880.915/0001-88		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.061/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.725/0001-31		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.613.945/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.158.181/0001-03		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.578.672/0001-07		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.087.042/0001-28		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.482.089/0001-23		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.434.359/0001-03		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.439/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.059/0001-11		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.955/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.151/0001-04		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.376/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.409/0001-10		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.917/0001-56		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.435.054/0001-08		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Be.Live Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.301.246/0001-10		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Bismark Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.887/0001-90		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.077/0001-01		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.644.706/0001-75		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
El Paso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.704/0001-16		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.748/0001-55		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.912/0001-23		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.929/0001-80		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.403.977/0001-79		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.301.100/0001-65		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.577.928/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.146.498/0001-70		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Ivaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.425.707/0001-69		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.433.097/0001-09		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.710.926/0001-50		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.290.826/0001-59		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.300.963/0001-27		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.312.008/0001-00		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Minneápolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.158/0001-18		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.712.362/0001-94		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.586.855/0001-74		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.141/0001-60		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.637.139/0001-20		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.711.406/0001-61		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Panamá City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.723.165/0001-10		
Administrador			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Pearl City Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	19.659.931/0001-24		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.011.100/0001-98		
Administrador			
Observação			
Administrador do Emissor			
Emilio Rached Esper Kallas	101.280.006-78	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Tacoma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.722.044/0001-53		
Administrador			
Observação			

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

A Companhia possui um seguro de responsabilidade civil de diretores, conselheiros e administradores (D&O) que prevê o pagamento ou reembolso de despesas por ela suportadas ou por seus administradores, decorrentes de reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia no decurso da atividade profissional exercida pelos administradores na Companhia. O limite máximo de garantia é de R$ 15 milhões e o valor anual do prêmio corresponde a R$33.129,96.

12.12 - Outras informações relevantes

Informações sobre quóruns de instalação de assembleias gerais

Seguem abaixo informações sobre a instalação das assembleias gerais de acionistas da Companhia ocorridas nos últimos três exercícios sociais:

Data	01/10/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	13/09/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGO
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	15/03/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGO
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	15/03/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGO
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	15/03/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGO
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	15/03/2019
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	25/10/2018
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	28/05/2018
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	30/05/2018
Tipo de Assembleia Geral	AGO
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

12.12 - Outras informações relevantes

Data	01/02/2018
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	01/08/2017
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	26/12/2016
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	22/10/2016
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Data	13/06/2016
Tipo de Assembleia Geral	AGE
Instalação em segunda convocação	Não
Quórum de instalação	100%

Divulgação de cargos dos membros do Conselho de Administração

Para mais informações a respeito dos cargos de administração dos membros do Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração") em outras entidades vide item 12.5/12.6 deste Formulário de Referência.

Governança Corporativa

Conforme o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), a governança corporativa configura-se como um sistema em que as sociedades são conduzidas e fiscalizadas, contemplando o relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os fundamentos da governança corporativa são: (i) a transparência; (ii) a equidade; a (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) a responsabilidade corporativa.

O princípio da transparência determina que a administração deve manter a intenção de informar tanto o desempenho econômico-financeiro da companhia, quanto os demais fatores (mesmo que intangíveis) que baseiam as ações da Companhia. O princípio da equidade determina o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, os colaboradores, os clientes, os fornecedores ou os credores. O princípio da *accountability* estabelece a prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a aqueles que os elegeram, com responsabilidade integral por todos os atos que praticarem. O princípio da responsabilidade corporativa representa uma visão mais abrangente da estratégia empresarial, com considerações de ordem socioambiental na definição dos negócios e das operações.

A Companhia mantém a busca pelo aperfeiçoamento das práticas de governança corporativa. Em consonância com as disposições do Código Brasileiro de Governança Corporativa – Companhias Abertas, emitido no mês de novembro de 2016 pelo Grupo de Trabalho Interagentes, e outras recomendações do IBGC, a Companhia adota as seguintes práticas:

12.12 - Outras informações relevantes

- capital social composto apenas por ações ordinárias, de modo a proporcionar direito de voto para todos os acionistas;
- a não vinculação do exercício de direito de voto dos administradores ou membros dos órgãos de fiscalização e de controle;
- a não adoção de cláusulas pétreas no seu Estatuto Social;
- a obrigatoriedade de realização de oferta pública de aquisição de ações quando ocorrer transações que se configure a alienação do controle acionário a todos os sócios e não somente aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas terão a opção de vender suas ações pelo mesmo preço e nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente;
- a não cumulação do cargo de diretor-presidente e de presidente do conselho de administração;
- processo anual de avaliação de desempenho do Conselho de Administração;
- adoção de Política de Gestão de Riscos, Código de Ética e Conduta e Política de Divulgação de Ato ou fato Relevante e Negociação de Valores Mobiliários, Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária e Política para Transações com Partes Relacionadas;
- definição de calendário anual com a previsão de agenda temática com assuntos relevantes e das datas de discussão, incluindo as datas das reuniões ordinárias;
- atas de reunião do conselho de administração redigidas com clareza e com as decisões registradas, as pessoas presentes, os votos divergentes e as abstenções de voto; e
- a utilização da assembleia geral de acionistas para comunicar a condução dos negócios da companhia, de modo que as atas permitam o pleno entendimento das discussões havidas na assembleia e tragam a identificação de todos os votos dos acionistas.

Novo Mercado

Em 2000, a B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível I, Nível II e Novo Mercado. Esses segmentos foram criados com o objetivo de incentivar as companhias a seguir as melhores práticas de governança corporativa e a adotar um nível de divulgação de informações adicional ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam a observar as melhores práticas de governança corporativa e as exigências específicas de divulgação de informações. De modo geral, essas regras aumentam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações que são fornecidas a todos os acionistas. O segmento do Novo Mercado é o mais rigoroso entre eles, pois exige um maior grau de atribuições de governança corporativa. O Novo Mercado impõe regras que visam a aumentar a transparência em relação às atividades e à situação econômica das companhias, bem como fornece mais poder aos acionistas minoritários para que participem na administração das companhias, além de outros direitos.

Em 2017, o colegiado da Comissão de Valores Mobiliários aprovou uma nova versão do Regulamento do Novo Mercado visando a ampliar as informações que devem ser divulgadas pelas companhias que são listadas e aprimorar as obrigações de divulgação e de diretrizes de governança corporativa.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020, foi aprovada a Política de Remuneração de Administradores da Companhia ("Política de Remuneração").

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

A Política de Remuneração tem como objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o crescimento institucional, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais.

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

A remuneração global dos Administradores poderá ser constituída pelos seguintes componentes: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios; (iv) políticas de incentivo de curto e longo prazo; e (v) outros que o Conselho de Administração venha a determinar, exceto pelos membros do Conselho Fiscal que, quando instalado, farão jus somente à remuneração fixa.

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

b. Composição da remuneração, indicando:

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

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

Conselho de Administração

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.
Benefícios Diretos e Indiretos	Os benefícios têm por objetivo oferecer aos Administradores um pacote compatível com a prática de mercado.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

	Os Administradores podem fazer jus a benefícios como assistência médica, seguro de vida e vale refeição.
Benefícios Pós-Emprego	A atribuição de benefícios pós-emprego poderá ocorrer, em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração.
Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo	A atribuição de benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo poderá ocorrer, em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração.
Remuneração baseada em Ações	Não há remuneração baseada em ações.
Incentivos de longo prazo	Os incentivos de longo prazo dependem da aprovação em Assembleia Geral, quando baseadas em plano de opção de compra de ações de emissão da Companhia, que poderá outorgar a competência de sua administração ao Conselho de Administração.

Diretoria Estatutária

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.
Remuneração Variável	A Remuneração Variável tem como objetivo direcionar as ações dos Diretores ao cumprimento dos objetivos estratégicos de médio e longo prazo da Companhia, visando a atender aos interesses de seus investidores, de seus clientes e demais *stakeholders* da Companhia, sujeitando-se ao atingimento de metas individuais e coletivas.
Benefícios Diretos e Indiretos	Os benefícios têm por objetivo oferecer aos Diretores um pacote compatível com a prática de mercado Os Diretores podem fazer jus a benefícios como assistência médica, seguro de vida e vale refeição.
Benefícios Pós-Emprego	A atribuição de benefícios pós-emprego poderá ocorrer, em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração.
Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo	A atribuição de benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo poderá ocorrer, em casos excepcionais, a critério do Conselho de Administração.
Remuneração baseada em Ações	Não há remuneração baseada em ações.
Incentivos de longo prazo	Os incentivos de longo prazo dependem da aprovação em Assembleia Geral, quando baseadas em plano de opção de compra de

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

	ações de emissão da Companhia, que poderá outorgar a competência de sua administração ao Conselho de Administração.

Diretoria Não Estatutária

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

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Comitês Estatutários

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

Comitês Não Estatutários

Os membros dos Comitês Não Estatutários não fazem jus à remuneração.

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

Nos três últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente, não houve remuneração reconhecida no resultado da Companhia.

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

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

É vedado ao membro do Conselho de Administração que também acumular o cargo de diretor estatutário da Companhia, ainda que provisoriamente, intervir no processo de determinação da remuneração dos Administradores.

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

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

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

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

Um bônus para os Diretores é apurado por um comitê de calibração que avaliará o atingimento de metas anuais e definirá o valor, podendo ser de até R$4 milhões.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

A composição da remuneração é determinada pela Política de Remuneração, a qual tem como

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o crescimento institucional, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais. As práticas de remuneração e as políticas de incentivo de curto e longo prazo estão apoiadas nos seguintes pilares:

(a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;

(b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de Administradores e empregados da Companhia e de suas controladas; e

(c) possibilitar à Companhia ou sociedades controladas atrair e manter a elas vinculados Administradores e empregados que sejam considerados executivos-chave.

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

Na data deste Formulário de Referência, todos os membros efetivos do Conselho de Administração e Diretores são remunerados.

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

Para a determinação de todos os itens de remuneração são levados em consideração o desempenho do executivo e suas metas individuais. Os montantes a serem atribuídos no âmbito da remuneração variável deverão resultar de processo de avaliação objetiva e subjetiva dos membros da Diretoria que faça jus a tal remuneração, sendo certo que a avaliação objetiva poderá resultar do cumprimento de metas anuais estabelecidas em contrato de gestão, enquanto a avaliação subjetiva será aquela realizada por superiores, pares e/ou subordinados, conforme venha a ser determinado pelo Conselho de Administração.

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

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

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

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

A administração da Companhia compromete-se a buscar o aprimoramento constante da Política de Remuneração, sempre em atenção às melhores práticas de governança societária.

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

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

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

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

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

alienação do controle societário da Companhia.

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

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

Compete ao Conselho de Administração determinar a remuneração individual dos Administradores, respeitados os limites dos valores globais anuais fixados pela Assembleia Geral. Além disso, cabe ao comitê de calibração, determinar o bônus anual dos Diretores.

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

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

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

A Política de Remuneração foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 27 de julho de 2020 entrando em vigor em tal data por prazo indeterminado.

A Remuneração Fixa dos Administradores é revisada pelo Conselho de Administração, anualmente, de forma a mantê-la adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	2,50	5,75	0,00	8,25
Nº de membros remunerados	1,50	3,50	0,00	5,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	840.000,00	1.620.500,00	0,00	2.460.500,00
Benefícios direto e indireto	23.000,00	115.500,00	0,00	138.500,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	168.000,00	324.100,00	0,00	492.100,00
Descrição de outras remunerações fixas	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/N°02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	800.000,00	0,00	800.000,00
Descrição de outras remunerações variáveis		Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	1.031.000,00	6.059.600,00	0,00	7.090.500,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	4,50	0,00	4,50
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1,66	5,00	0,00	6,66
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Previsão para o exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	2,5	5,75	0,00	8,25
Nº de membros remunerados	1,5	3,5	0,00	5
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 4.000.000,00	R$ 0,00	R$ 4.000.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 4.000.000,00	R$ 0,00	R$ 4.000.000,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

Previsão para o exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019

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

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Previsão para o exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1,66	5,00	0,00	6,66
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Participação nos resultados	R$ 0,00			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

Previsão para o exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Participação nos resultados	R$ 0,00			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor efetivamente reconhecido	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

no resultado				

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

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

13.6 - Opções em Aberto

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

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

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

13.8 - Precificação Das Ações/opções

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

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

SOCIEDADE/COMPANHIA	Número de Ações/Quotas em 31 de Dezembro de 2019		
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	25.048	12.337	0
CEDRO PARTICIPAÇÕES EIRELI	69.999.587	0	0
THER GOLD PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S.A.	800	400	0
KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	60.020.088	23.287.396	0
ALPHABETUN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	687	313	0
ANGICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	687	313	0
ARIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	10.269.201	1.931.299	0
BALTIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
BARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
BE.LIVE TATUAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.375.000	1.309.458	0
BISMARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.309.440	508.034	0
BLEND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.121.481	1.622.399	0
BRAS LEME EMPREEND IMOBIÁRIOS SPE LTDA.	3.215.112	1.583.553	0
BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.865.997	919.067	0
BRIXTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	360	140	0
BUTANTÃ BBJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	20.989	3.947	0
CAMINHO DO ENGENHO EMPRE IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	7.437.921	3.404.680	0
CAVIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.815.858	1.093.772	0
CLEARWATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
CORNALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.971.479	2.941.134	0
DENVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.810.880	1.478.577	0
EL PASO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
EMBAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
EMBURANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	68.769	52.231	0

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

FORT COLLINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	687	313	0
FORT WORTH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6.880.292	3.388.756	0
GERIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
GUARITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
GURUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
HIGH PARK EMPREEND IMOB LTDA (HONOLULU)	14.537.227	7.098.967	0
IGARASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.340.003	659.997	0
INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
ITAQUERA RT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2.278.837	883.786	0
IVAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.023.820	1.173.202	0
JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
KALLAS AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.115.528	1.208.785	0
KALLAS ARGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.692.703	2.803.827	0
KALLAS ARKHES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	56.545.116	10.634.278	0
KALLAS BROOKLIN EMPREEND IMOB LTDA	6.733	3.267	0
KALLAS CAMPINAS EMPREEND IMOB LTDA	2.596.780	447.381	0
KALLAS CITY LAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	11.568.016	4.149.374	0
KALLAS CUIABA EMPREEND IMOB LTDA	251.756	82.045	0
KALLAS DIAMANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.525.748	751.458	0
KALLAS DIAS LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.978.541	1.124.367	0
KALLAS HOME STATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.566.412	524.881	0
KALLAS JADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.073.827	954.220	0
KALLAS LIBERDADE EMPREEND IMOB LTDA	1.095.072	466.851	0
KALLAS MALAQUITA EMPREEND IMOB LTDA	223.842	313	0
KALLAS MOEMA EMPREEND IMOB LTDA	3.227.271	1.481.277	0
KALLAS MOFFARREJ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.683	317	0
KALLAS NOVA HIGIENOPOLIS EMPREEND IMOB LTDA	6.733	3.267	0
KALLAS NOVA MOOCA EMPREEND IMOB LTDA	1.067.201	196.077	0
KALLAS ONIX EMPREEND IMOB LTDA	2.457.652	848.552	0

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

KALLAS OURO EMPREEND IMOB LTDA	1.131.023	516.923	0
KALLAS PORTO MARAVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.706.846	1.798.632	0
KALLAS PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6.434.618	3.169.246	0
KALLAS RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	276.952	136.384	0
KALLAS SKY HOUSE EMPREEND IMOB LTDA	1.748.661	852.405	0
KALLAS TEBAS EMPREEND IMOB LTDA	687	313	0
KALLAS VILA DAS MERCES EMPREEND IMOB LTDA	1.330.182	587.760	0
KAZZAS PARQUE DO CARMO EMPREENDIM. IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.172.156	2.006.743	0
KAZZAS SWIFT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	358.419	139.045	0
LAS VEGAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	849.551	418.408	0
LAWTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.164.742	573.651	0
LIFE PARK GUARULHOS EMPREEND IMOB LTDA	8.706.351	3.872.001	0
MANOEL DA NÓBREGA EMPREEND IMOB LTDA	553.133	272.437	0
MARINE HOME & SEA EMPREEND IMOB LTDA	9.101.540	4.456.150	0
MASSACHUSETTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	12.462.485	4.835.322	0
MINESOTA EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.162.974	1.557.849	0
MINNEÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
MONTGOMERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	9.059.135	3.514.865	0
NEW ORLEANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.304.020	505.932	0
NOVA IORQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	136.252	52.846	0
NOVA JÉRSEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.456.197	564.975	0
NOVO MÉXICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	337.856	131.066	0
OAKLAND EMPREEND IMOB LTDA	5.150.975	2.334.370	0
OFFICES BOUTIQUE KLABIN EMPREEND IMOB LTDA (BOISE)	10.169.717	4.964.702	0
OITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
OKLAHOMA CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	687	313	0
PANAMÁ CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
PEARL CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	381.922	148.164	0
PERFIL SANTANA EMPREEND IMOB LTDA	2.380.270	1.144.032	0

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

PIRITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.785.233	2.356.867	0
PKA OSASCO EMPREEND IMOB LTDA (Cleveland)	2.800.606	1.379.394	0
PORTLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	8.182.647	4.030.210	0
PREMMIO VILA NOVA EMPREEND IMOB LTDA	3.338.333	1.044.498	0
PYPS RESERVA DA SERRRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2.679.714	1.039.711	0
QUARTZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	687	313	0
SACLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.059.462	1.506.890	0
SACRAMENTO EMPREEND IMOBIÁRIOS LTDA	16.747.820	8.004.168	0
SALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
SAN FRANCISCO EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA.	952.366	469.049	0
SARANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	734	266	0
SOFFIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	888.686	344.804	0
SPARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.076.425	413.766	0
SPE RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTO IMOB LTDA	2.010	990	0
SPRINGFIELD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2.647.598	1.304.008	0
STAMFORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	687	313	0
TACOMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.417.256	698.023	0
TAIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	2.385.934	448.706	0
TEMPUS MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.596.865	2.756.624	0
TENESSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	687	313	0
TIMES KLABIN EMPREEND IMOB LTDA (MOINES)	4.118.844	1.989.919	0
TOM PARQUE SÃO DOMINGOS EMPREEND IMOB LTDA	4.743.892	2.270.760	0
TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	996.030	490.554	0
UBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1.319.852	650.048	0
UNION MOOCA EMPREEND IMOB LTDA	2.698.593	953.244	0
VISTA BELA EMPREEND IMOB LTDA	687	313	0

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

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

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia remuneração dos administradores reconhecida no resultado da Companhia para os três últimos exercícios sociais.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

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

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

Não aplicável, uma vez que nos três últimos exercícios sociais não há remuneração reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

Não aplicável, uma vez que, nos últimos três exercícios sociais, os administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, não receberam da Companhia qualquer remuneração por qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019 - remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor – em R$				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019 - demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	379.098,00	0,00	379.098,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018 - remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor – em R$				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018 - demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017 - remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor – em R$				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017 - demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Controladas do emissor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades sob controle comum	0,00	0,00	0,00	0,00

13.16 - Outras Informações Relevantes

No item 13.2 deste Formulário de Referência foi informado o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal. Para tanto, o cálculo do número de membros de cada órgão foi apurado nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº 02/2020, aferindo-se o número de membros em cada mês do exercício, somando o resultado de todos os meses e dividindo pelo número de meses do exercício, obtendo assim, uma média anual do nº de membros dos órgãos de administração. Nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente o cálculo dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal se deu conforme demonstrado a seguir:

Diretoria

Para 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	8
Junho	8
Julho	6
Agosto	6
Setembro*	6
Outubro*	6
Novembro*	6
Dezembro*	6
Total	**69**
Média (Total/Nº de meses)	**5, 75**

* Previsão.

Em 2019:

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

Em 2018:

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

Para 2017:

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

13.16 - Outras Informações Relevantes

Conselho de Administração

Para 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	5
Agosto	5
Setembro*	5
Outubro*	5
Novembro*	5
Dezembro*	5
Total	**30**
Média (Total/Nº de meses)	**2,5**

* Previsão.

Em 2019:

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

Em 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	**20**
Média (Total/Nº de meses)	**1,66**

Para 2017:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Maio	5
Junho	5
Julho	5
Agosto	5
Setembro	5
Outubro	5
Novembro	5
Dezembro	5
Total	**160**
Média (Total/Nº de meses)	**5**

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência e nos três últimos exercícios sociais, o Conselho Fiscal da Companhia não estava instalado.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

As informações prestadas nesta seção referem-se ao consolidado da Companhia e de suas controladas operacionais.

a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

A tabela a seguir evidencia a composição do quadro de colaboradores da Companhia (incluindo suas controladas) nas datas indicadas:

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Número Total de Empregados	205	54	34	35
Administrativo	205	54	34	35

b. Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

A tabela a seguir evidencia a composição dos trabalhadores terceirizados contratados pela Companhia (incluindo suas controladas) nas datas indicadas:

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Número Total de Terceirizados	6	0	0	0
Administrativo	6	0	0	0

c. Índice de rotatividade

O quadro abaixo evidencia os índices de rotatividade da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente:

Kallas Incorporações e Construções S.A.			
30/06/2020			
Rotatividade	**Ativos**	**Desligados**	**Índice**
Total	37	10	14,78%
31/12/2019			
Rotatividade	Ativos	Desligados	**Índice**
Total	11	18	75,81%
31/12/2018			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	8	19	30,70%
31/12/2017			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	16	9	35,71%

Controladas			
30/06/2020			
Rotatividade	**Ativos**	**Desligados**	**Índice**
Total	19	3	23,91%
31/12/2019			

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	20	6	56,52%
31/12/2018			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	0	0	0%
31/12/2017			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	0	0	0%

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

Não houve nenhuma alteração relevante no quadro de colaboradores da Companhia (incluindo suas controladas).

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

a. Política de salários e remuneração variável

A base salarial dos colaboradores da Companhia é corrigida anualmente, considerando o definido nas convenções coletivas do trabalho, as quais são, de forma geral, baseadas nos índices de inflação. De forma adicional, os colaboradores recebem aumentos salariais com base em seu desempenho, potencial e engajamento.

b. Política de benefícios

A política de remuneração da Companhia ainda contempla conjunto de benefícios, oferecidos tanto aos colaboradores efetivos como aos estagiários contratados. São eles:

1. Vale Refeição.
2. Vale Transporte.
3. Plano de Assistência de Saúde (opcional).
4. Estacionamento (dependendo do cargo).
5. Seguro de Vida (dependendo do cargo).

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano

Na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações para empregados.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

Os empregados da Companhia são representados pelo sindicato SINTRACON – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo.

A Companhia acredita ter um bom relacionamento com seus empregados e sindicato que os representam. A Companhia cumpre as convenções coletivas de trabalho definidas e na hipótese de discordância legal, e busca o amparo jurídico e meios legais para defender o posicionamento ou interesse em questão. A Companhia procura se abster de qualquer envolvimento político partidário e/ou sindical.

As convenções coletivas atualmente em vigor são celebradas anualmente.

Não houve paralisações ou greves nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 14.1 a 14.4 deste Formulário de Referência.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
Emilio Rached Esper Kallas					
101.280.006-78	Brasileiro-SP	Não	Não	30/05/2020	
Não					
4.795	5,760%	0	0,000%	4.795	5,760%
Ther Gold Participações e Administração S/A.					
30.860.444/0001-68	Basileira-SP	Não	Sim	30/05/2020	
Não					
70.862	85,110%	0	0,000%	70.862	85,110%
OUTROS					
7.601	9,130%	0	0,000%	7.601	9,130%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL					
83.258	100,000%	0	0,000%	83.258	100,000%

782

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Ther Gold Participações e Administração S/A.				30.860.444/0001-68	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Emilio Rached Esper Kallas					
101.280.006-78	Brasileiro-SP	Não	Sim	16/04/2018	
Não					
203.329.169	98,700	0	0,000	203.329.169	98,700
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
2.677.278	1,300	0	0,000	2.677.278	1,300
TOTAL					
206.006.447	100,000	0	0,000	206.006.447	100,000

783

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	27/07/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	3
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	83.260	100,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	83.260	100,000%

Organograma

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

Não há quaisquer acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

Nos últimos 3 exercícios sociais não houve aquisições ou alienações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia, conforme definidas no artigo 12 da Instrução CVM nº 358/02.

No exercício social corrente, a Companhia foi objeto de uma reorganização societária, na qual a Ther Gold Participações e Administração S.A., o Sr. Thiago Esper Kallas e o Sr. Raphael Esper Kallas, reduziram suas participações na Companhia, na qual detinham 84,63%, 7,26% e 7,26%, respectivamente, do capital social, e o Sr. Emilio Rached Esper Kallas ingressou como acionista da Companhia, fazendo parte do seu grupo de controle, no lugar da acionista Cedro Participações EIRELI. Como resultado da operação: (i) a Ther Gold Participações e Administração S.A. passou a deter ações representativas de 85,11% do capital social da Companhia; (ii) o Sr. Emilio Rached Esper Kallas passou a deter ações representativas de 5,76% do capital social da Companhia; (iii) o Sr. Raphael Esper Kallas passou a deter ações representativas de 4,58% do capital social da Companhia; e (iv) o Sr. Thiago Esper Kallas passou a deter ações representativas de 4,55% do capital social da Companhia.

Para mais informações sobre a reorganização societária, vide itens 10.3 e 15.7 deste Formulário de Referência.

15.7 - Principais Operações Societárias

Exercício Social	2020
a) Evento	Incorporação da Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ther Silver") pela Companhia, com a consequente extinção da Ther Silver.
b) Principais condições do negócio	O valor do patrimônio líquido da Ther Silver, pelo seu valor contábil, incorporado pela Companhia foi de R$44.357.916,40 (quarenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e quarenta centavos). A incorporação, foi efetivada "linha-a-linha" das contas patrimoniais incorporadas para fins contábeis na Companhia.
c) Sociedades envolvidas	Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Companhia.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Aumento do capital social da Companhia, com ingresso de novos acionistas que detinham participação na Ther Silver.

Quadro Societário Antes e Depois da Operação

Antes

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.011	99%
Cedro Participações EIRELI	374	1%
Total	**37.385**	**100%**

Após

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.011	84,63%
Cedro Participações EIRELI	374	0,85%
Thiago Esper Kallas	3.174	7,26%
Raphael Esper Kallas	3.173	7,26%
Total	**43.732**	**100%**

f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Incorporação e consequente aumento de capital social, aprovada pela totalidade dos acionistas, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020.

Exercício Social	2020
a) Evento	Cisão total da Cedro Participações EIRELI ("Cedro"), com sua consequente extinção ("Cisão Total").
b) Principais condições do negócio	O acervo cindido, correspondente ao patrimônio líquido da Cedro, pelo seu

15.7 - Principais Operações Societárias

	valor contábil, de R$33.508.449,48 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos), foi destinado em parcelas distintas à Companhia, Kallas Engenharia Ltda. e à Ther Gold Participações e Administração S.A. ("Ther Gold") (em conjunto, as "Incorporadoras").
c) Sociedades envolvidas	Cedro e Incorporadoras.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Aumento do capital social da Companhia, com ingresso de novo acionista (Emilio Rached Esper Kallas) que detinha participação na Cedro. Além disso, tendo em vista que a participação detida pela Cedro na Companhia compõe o respectivo acervo cindido a ser incorporado pela Ther Gold, consignar que a Ther Gold sucederá a Cedro na qualidade de acionista da Companhia e, portanto, tornar-se-á titular das ações detidas pela Cedro na Companhia.

e) Quadro societário antes e depois da operação

Antes

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.011	84,63%
Cedro Participações EIRELI	374	0,85%
Thiago Esper Kallas	3.174	7,26%
Raphael Esper Kallas	3.173	7,26%
Total	**43.732**	**100%**

Após

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.385	77,04%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	9,88%
Thiago Esper Kallas	3.174	6,54%
Raphael Esper Kallas	3.173	6,54%
Total	**48.527**	**100%**

f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	As deliberações envolvendo a Cisão Total, inclusive o aumento de capital da Companhia, foram aprovadas pela totalidade dos acionistas, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020.

Exercício Social	2020
a) Evento	Incorporação da Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

15.7 - Principais Operações Societárias

	("Kallas Arkhes") pela Companhia, com consequente extinção da Kallas Arkhes.
b) Principais condições do negócio	O valor do patrimônio líquido da Kallas Arkhes, pelo seu valor contábil, foi de R$72.164.902,50 (setenta e dois milhões, cento e sessenta e quatro mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos).
c) Sociedades envolvidas	Kallas Arkhes e Companhia.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Não houve aumento de capital social da Companhia, tendo em vista que a Kallas Arkhes é detida integralmente pela Companhia.

e) Quadro societário antes e depois da operação

Antes

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.385	77,04%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	9,88%
Thiago Esper Kallas	3.174	6,54%
Raphael Esper Kallas	3.173	6,54%
Total	**48.527**	**100%**

Após

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.385	77,04%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	9,88%
Thiago Esper Kallas	3.174	6,54%
Raphael Esper Kallas	3.173	6,54%
Total	**48.527**	**100%**

f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	As deliberações envolvendo a incorporação da Kallas Arkhes foram aprovadas por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020.

Exercício Social	2020
a) Evento	Aumento de capital da Companhia mediante capitalização de créditos detidos por determinados acionistas contra a Companhia.
b) Principais condições do negócio	Aumento de capital no valor de R$242.724.604,50 (duzentos e quarenta e dois milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quatro reais e cinquenta centavos).
c) Sociedades envolvidas	Companhia.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	A participação detida por Thiago Esper Kallas, Raphael Esper Kallas e Ther Gold Participações e Administração foi

15.7 - Principais Operações Societárias

	alterada em decorrência da capitalização do crédito detido pelos referidos acionistas contra a Companhia.

e) Quadro societário antes e depois da operação

Antes

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	37.385	77,04%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	9,88%
Thiago Esper Kallas	3.174	6,54%
Raphael Esper Kallas	3.173	6,54%
Total	**48.527**	**100%**

Após

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	70.865	85,11%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	5,76%
Thiago Esper Kallas	3.791	4,55%
Raphael Esper Kallas	3.810	4,58%
Total	**83.260**	**100%**

f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	As deliberações envolvendo o aumento de capital da Companhia foram aprovadas por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de maio de 2020.

Exercício Social	2020
Evento	Conferência de bens detidos pela Companhia à Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.
Principais Condições do Negócio	Valor das participações a serem vertidas à Kallas Premium é equivalente ao valor de R$274.653.748,00 (duzentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e quarenta e oito reais)
Sociedades Envolvidas	Companhia, Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda., Aribá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda., Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda., Caminho do Engenho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda., Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Jade

15.7 - Principais Operações Societárias

	Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas – Mofarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda., Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda., Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda., Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda., Portand Empreendimentos Imobiliários Ltda., Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda., San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda., Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda., Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda., Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda., Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda., Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda., Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda., Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Efeitos Resultantes da Operação no Quadro Societário	Não houve aumento de capital social da Companhia.

Quadro Societário Antes e Depois da Operação

Antes

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	70.865	85,11%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	5,76%
Thiago Esper Kallas	3.791	4,55%
Raphael Esper Kallas	3.810	4,58%
Total	**83.260**	**100%**

Após

Acionista	Qtde. de Ações	% Total no Capital Social
Ther Gold Participações e Administração S.A.	70.865	85,11%
Emilio Rached Esper Kallas	4.795	5,76%
Thiago Esper Kallas	3.791	4,55%
Raphael Esper Kallas	3.810	4,58%
Total	**83.260**	**100%**

Mecanismos Utilizados para Garantir o Tratamento Equitativo entre os Acionistas	As deliberações envolvendo a conferência de bens foram aprovadas pela totalidade dos acionistas da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (ou seja, a Companhia), por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2020.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

Não há outras informações relevantes que não tenham sido descritas nos itens 15.1 a 15.7 deste Formulário de Referência.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

As atuais regras e práticas da Companhia para realização de operações e negócios com partes relacionadas determina que tais operações observem a legislação tributária vigente e os preços e condições usuais de mercado, bem como as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

Deve ser observado o Código da Conduta e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia ("Política de Transações com Partes Relacionadas"), no que se refere à contratação direta e indireta de parentes de administradores, gestores e colaboradores.

No curso regular dos negócios da Companhia, são contratadas operações com partes relacionadas em condições que observem a legislação tributária vigente e os preços e condições de mercado, conforme dados constantes do item 16.2 deste Formulário de Referência. Estas operações seguem critérios de estrita submissão às regras de governança, para afastar favorecimentos de sociedades do mesmo grupo da Companhia ou de seus controladores.

Em 27 de julho de 2020, o Conselho de Administração aprovou a Política de Transações com Partes Relacionadas, a qual estabelece que a Companhia poderá contratar com partes relacionadas, observando rigorosamente as mesmas normas e critérios de contratação que utiliza para selecionar e contratar prestadores de serviços e desde que, de acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, as operações sejam contratadas em condições de mercado, isto é, observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas ("Condições de Mercado").

A Política de Transações com Partes Relacionadas se encontra alinhada às exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao cumprimento do dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da referida lei, o administrador deve servir com lealdade à companhia, exigindo que os interesses da companhia sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Ademais, o artigo 156 da mesma lei determina que, havendo conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar aos demais, bem como ao Conselho de Administração, da situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar em ata do Conselho de Administração a natureza e extensão do seu interesse.

São consideradas partes relacionadas da Companhia aquelas que se enquadrem nas definições estabelecidas pelo Pronunciamento Técnico CPC n° 5 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários por meio da Deliberação CVM nº 642, de 7 de outubro de 2010. Para fins da Política de Transações com Partes Relacionadas, partes relacionadas são as pessoas físicas ou jurídicas com as quais a Companhia tenha possibilidade de contratar em condições que não sejam as de comutatividade e independência que caracterizam as transações com terceiros alheios à Companhia.

De acordo com o Pronunciamento Técnico, as transações com partes relacionadas são conceituadas como a "transferência de recursos, serviços ou obrigações entre partes relacionadas, independentemente de haver ou não um valor alocado à transação". São exemplos de transações com partes relacionadas: (a) compras e vendas de produtos e serviços; (b) contratos de empréstimos ou adiantamentos; (c) contratos de agenciamento ou licenciamento; (d) avais, fianças e quaisquer outras formas de garantias; (e) transferência de pesquisa, tecnologia e outros recursos intelectuais; (f) compartilhamento de infraestrutura ou estrutura; e (g) patrocínios e doações, dentre outros.

Os contratos entre partes relacionadas deverão detalhar as suas características principais

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

(direitos, responsabilidades, qualidade, preços, encargos, prazos etc.) e a finalidade do negócio, bem como devem estar claramente refletidos nas demonstrações financeiras e neste Formulário de Referência da Companhia, bem como divulgadas nos termos da legislação aplicável.

A Política de Transações com Partes Relacionadas está disponível para consulta nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia (www.grupokallas.com.br).

Para mais informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, ver item 12.12 deste Formulário de Referência.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Shopping Pátio Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	4.745.787,51	56.241,43	4.745.787,51	31/12/2020	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Thiago Esper Kallas	31/12/2017	278.850,00	275.000,00	278.850,00	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Acionista						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Raphael Esper Kallas	31/12/2017	141.850,00	138.000,00	141.850,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Acionista						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Virginia Empreendimentos Hoteleiros Ltda.	31/12/2019	18.672,44	18.672,74	18.672,44	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	2.596.417,24	2.596.417,24	2.596.417,24	31/12/2020	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	1.167.583,45	128.370,54	1.167.583,45	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Kallas Engenharia Ltda.	31/12/2017	23.757.690,18	157.569,54	23.757.690,18	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa coligada						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Kallas Home Station Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	271.349,32	5.000,00	271.349,32	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Especificar							
Kallas Vendas Ltda.	31/12/2017	1.269.754,61	21.176,10	1.269.754,61	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa coligada						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	2.130.993,78	2.130.993,78	2.130.993,78	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Pyps Reserva Da Serra Empreendimentos Imob. Ltda	31/12/2017	383.430,07	383.430,07	383.430,07	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	2.744.598,21	168.412,76	2.744.598,21	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	31/12/2018	5.310.000,00	4.734.403,84	5.310.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Emilio Rached Esper Kallas	30/04/2020	48.644.361,02	48.644.361,02	48.644.361,02	31/12/2020	NÃO	0,000000

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	Acionista						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Palmeiras Investimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	30.000,00	23.941,91	30.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	31/12/2017	5.850.000,00	5.752.049,32	5.850.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	31/12/2017	6.279.000,00	6.382.500,46	6.279.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
GS2 Realty Ltda.	30/06/2020	3.000,00	3.000,00	3.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Gerasolo Empreendimentos e Construções Ltda - SCP	30/06/2020	2.820.454,59	2.820.454,59	2.820.454,59	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Brás Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2017	1.572.369,63	571.135,23	1.572.369,63	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliario						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
ST Pinheiros Empreendimento Ltda.	31/12/2017	3.166.000,00	3.073.879,66	3.166.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliario						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Especificar							
Brassica Empreendimentos S/A	31/12/2017	120,00	120,00	120,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários S.A.	31/12/2017	64.817.924,07	1.305,09	64.817.924,07	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imob. Ltda.	31/12/2017	308.288,63	308.288,63	308.288,63	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Pyps Reserva Da Serra Empreendimentos Imob. Ltda	31/12/2018	953.582,18	953.582,18	953.582,18	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	161.138,40	161.138,40	161.138,40	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2019	735.566,47	735.566,47	735.566,47	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2019	75.769,65	75.769,65	75.769,65	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Butanta BBJ Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2019	661.095,46	581.318,49	661.095,46	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Manoel Da Nobrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	74.996,44	37.871,23	74996,44	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2018	516.099,94	516.099,94	516.099,94	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
ST Vila Mariana Empreendimento Ltda.	30/06/2020	750.000,00	750.000,00	750.000,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
ZS Sabará Empreendimento Imobiliário SPE Eireli.	30/06/2020	1.278.600,00	898.600,00	1.278.600,00	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
ERTK Participações Ltda.	31/12/2017	2.434.479,46	60.000,00	2.434.479,46	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Especificar							
Kallas Vendas Ltda.	30/06/2020	14.509,54	14.509,54	14.509,54	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa coligada						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Ther Gold Participações e Administração S/A.	31/12/2018	6.596.584,97	6.590.723,97	6.596.584,97	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Acionista Controlador						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2017	33.015,45	5.238,21	33.015,45	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
SPE Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	31/12/2018	5.917.621,42	1.582.534,31	5.917.621,42	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada em conjunto						
Objeto contrato	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Conta corrente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

A Companhia não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre emissor e sociedades, em que não detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social que esteja vigente ou tenha sido celebrada no exercício social corrente.

a. Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020, foi aprovada a Política de Transações com Partes Relacionadas ("Política") que visa a estabelecer regras a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia, com plena independência e absoluta transparência, de modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

Os administradores da Companhia, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou por qualquer um dos Diretores Co-Presidentes, conforme o caso, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou Diretor Estatutário, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação da Política, sendo levada ao Conselho de Administração para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de assembleias gerais, arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a assembleias gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da assembleia geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da assembleia geral, indicando o seu entendimento sobre a matéria.

Caberá ao presidente da mesa da assembleia geral decidir, no curso da própria assembleia, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

A Política se encontra alinhada às exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao cumprimento do dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da referida lei, o administrador deve servir com lealdade à companhia, exigindo que os interesses da companhia sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Ademais, o artigo 156 da mesma lei determina

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

que, havendo conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar aos demais, bem como ao Conselho de Administração, da situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar em ata do Conselho de Administração a natureza e extensão do seu interesse.

Para mais informações sobre conflitos de interesses, consultar quadros dos itens 12.2(d) e 12.3(c) deste Formulário de Referência.

b. Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

A Política, em conjunto com o Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Companhia, aprovado em Reunião do Conselho de Administração, datada de 27 de julho de 2020 ("Regimento Interno do Comitê de Auditoria"), tem propósito de incrementar a estrutura de governança da Companhia.

Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. Cumpre ressaltar que as operações e negócios da Companhia com partes relacionadas seguem os padrões praticados no mercado. A Companhia acredita que se as referidas operações com partes relacionadas fossem contratadas com terceiros, seriam mantidos os mesmos termos e condições contratados.

Todas as transações descritas no item 16.2 deste Formulário de Referência referem-se a contas corrente sobre os quais não há incidência de encargos financeiros nem prazo definido para recebimento/pagamento, e recursos transferidos entre as empresas do grupo, os quais poderão ser baixados por aumento ou redução de capital. A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 16.1 a 16.3 deste Formulário de Referência.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
27/07/2020	3.000.000.000,00	N/A	0	0	0
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
30/05/2020	474.444.955,30	N/A	83.260	0	83.260
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
30/05/2020	474.444.955,30	N/A	83.260	0	83.260
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
30/05/2020	474.444.955,30	N/A	83.260	0	83.260

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/04/2020	Assembleia Geral Extraordinária	30/04/2020	386.400,00	Subscrição particular	6.347	0	34.733	0,00195000	60,87	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

O preço de emissão foi fixado em observância ao artigo 170, §1º, II da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Forma de integralização

Foram emitidas 6.347 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, que serão distribuídas entre os sócios da Ther Silver Empreendimentos Imobiliários Ltda. da seguinte forma: (i) 3.174 (três mil, cento e setenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia foram emitidas e entregues ao Sr. Thiago Esper Kallas, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.497-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 325.519.458-01, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Bueno Brandão, nº 125, apto. 51, CEP 04509-000; (ii) 3.173 (três mil, cento e setenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia foram emitidas e entregues ao Sr. Raphael Esper Kallas, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.479-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 394.649.718-78, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Alameda dos Arapanés, nº 178, apto. 151, Moema, CEP 04524-000

30/04/2020	Assembleia Geral Extraordinária	30/04/2020	33.508.449,48	Subscrição particular	48.527	0	48.527	0,16905000	690,51	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

O preço de emissão foi fixado em observância ao artigo 170, §1º, II da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Forma de integralização

A Cisão Total da Cedro Participações Eireli resultou em aumento de capital na Kallas de R$198.211.901,32 (cento e noventa e oito milhões, duzentos e onze mil, novecentos e um reais e trinta e dois centavos) para R$231.720.350,80 (duzentos e trinta e um milhões, setecentos e vinte mil, trezentos e cinquenta reais e oitenta centavos), perfazendo, portanto, um aumento no valor de R$33.508.449,48 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos), sendo o capital social, dividido em 48.527 (quarenta e oito mil, quinhentas e vinte e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal

30/05/2020	Assembleia Geral Extraordinária	30/05/2020	242.724.604,50	Subscrição particular	34.733	0	34.733	1,47489000	4,97	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

O preço de emissão foi fixado em observância ao artigo 170, §1º, II da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Forma de integralização

A integralização das ações foi feita pela Kallas Incorporações e Construções S.A. mediante a capitalização de créditos detidos por determinados acionistas da Companhia, com emissão em favor dos Acionistas Subscritores de 34.733 (trinta e quatro mil, setecentas e trinta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor .nominal, pelo preço de emissão de aproximadamente R$6.988,331719867290 por ação, as quais são totalmente subscritas pelos Acionistas Subscritores da seguinte forma e integralizadas na presente data mediante capitalização do crédito detido pelos Acionistas Subscritores contra a Companhia: (i) 617 (seiscentas e dezessete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia serão emitidas e entregues ao Thiago Esper Kallas, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.497-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 325.519.458-01, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Bueno Brandão, nº 125, apto. 51, CEP 04509-000; (ii) 637 (seiscentas e trinta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia serão emitidas e entregues ao Sr. Raphael Esper Kallas, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.479.479-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 394.649.718-78, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Alameda dos Arapanés, nº 178, apto. 151, Moema, CEP 04524-000; e (iii) 33.480 (trinta e três mil, quatrocentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia serão emitidas e entregues à Ther Gold Participações e Administração S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.860.444/0001-68, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala A1, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.518.390.

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou quaisquer desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não sofreu redução do capital social da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

17.5 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 17.1 a 17.4 deste Formulário de Referência.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	**Ordinária**
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	De acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Companhia é assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras da Companhia, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	As ações ordinárias possuem direito a reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia. Ainda, qualquer um dos acionistas da Companhia dissidente de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base no valor econômico. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) cisão da Companhia; (ii) redução do dividendo mínimo obrigatório da Companhia; (iii) mudança do objeto social da Companhia; (iv) fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade; e (v) participação da Companhia em um grupo de sociedades.]
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Sim
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	Não aplicável
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o estatuto social nem a assembleia geral poderão privar o acionista dos direitos de: (i) participar dos lucros sociais; (ii) participar do acervo da companhia, em caso de liquidação; (iii) fiscalizar, na forma prevista nesta Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; (iv) preferência para a subscrição de ações, partes beneficiárias conversíveis em ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, observado o disposto nos artigos 171 e 172 da Lei das Sociedades por Ações; e (v) retirar-se da sociedade nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.
Outras características relevantes	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Regulamento do Novo Mercado, a regulamentação vigente e o Estatuto Social da Companhia, a realização de oferta pública de aquisição de ações é exigida nas hipóteses de alienação de controle, cancelamento de registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

O Estatuto Social da Companhia ("Estatuto Social") prevê que, na hipótese de alienação de controle, a Companhia deve realizar uma oferta pública de aquisições de ações de companhia aberta, sujeita ou não a registro perante a CVM ("OPA").

Conforme dispõe o artigo 29 do Estatuto Social, a alienação direta ou indireta do poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente de participação acionária detida ("Controle"), tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação, na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

O estatuto social ("Estatuto Social") da Companhia não prevê hipótese adicional de suspensão de direitos às estabelecidas na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), que prevê, em seu artigo 120, que a assembleia geral dos seus acionistas pode deliberar a suspensão dos direitos do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das Sociedades por Ações, por sua regulamentação ou pelo Estatuto Social, cessando a suspensão logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à suspensão. Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4° da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo artigo 7º do Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação em mercados organizados nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente. O registro de companhia aberta e da oferta pública inicial de ações da Companhia estão sendo requeridos junto à Comissão de Valores Mobiliários e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme o caso.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia outros valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia outros valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

O registro de companhia aberta e da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à Comissão de Valores Mobiliários e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso. Uma vez concedidos os registros, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui, na data de arquivamento deste Formulário de Referência, valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia, na data de arquivamento deste Formulário de Referência, não possui valores mobiliários emitidos no exterior.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

Não aplicável, tendo em vista que não houve ofertas públicas relativas a valores mobiliários de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve ofertas de valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros desde sua constituição.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 18 deste Formulário de Referência.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que não foram aprovados planos para recompra de ações de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais ou no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não mantém valores mobiliários em tesouraria no exercício social corrente e não manteve valores mobiliários em tesouraria nos três últimos exercícios sociais.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 19 deste Formulário de Referência.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	**27/07/2020**
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	Diretores; Membros do Conselho de Administração; Membros do Conselho Fiscal (caso instalado); Acionistas Controladores; e Empregados e terceiros com acesso a informações relevantes.

Principais características e locais de consulta

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de julho de 2020, a Companhia aprovou a "Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante e Negociação com Valores Mobiliários" ("Política de Negociação"), a qual, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358"), visa a regulamentar as operações com valores mobiliários de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), estabelecendo as restrições, condutas e políticas de negociação a serem observadas pelas pessoas sujeitas à Política de Negociação, quais sejam os acionistas controladores, diretos ou indiretos, os membros do Conselho de Administração, os membros da Diretoria, os membros do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, empregados e terceiros contratados pela Companhia que, em virtude de seu cargo, função ou posição, ou circunstancialmente, tenham acesso a informações relevantes ou quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, seus controladores, controladas ou coligadas tenha acesso ou conhecimento da informação relativa ao ato ou fato relevante, toda e qualquer pessoa que venha a ter informações sobre atos ou fatos relevantes ainda não divulgados pela Companhia ("Pessoas Vinculadas"). Neste sentido, a Política de Negociação estabelece (i) as regras para negociação de Valores Mobiliários pelas Pessoas Vinculadas, dentro dos limites legais; e (ii) normas para coibir a utilização de informações privilegiadas sobre ato ou fato relevante relativo à Companhia ("Informações Privilegiadas"), em benefício próprio das Pessoas Vinculadas em negociações com Valores Mobiliários. Tais regras também procuram coibir a prática de insider trading (uso indevido em benefício próprio ou de terceiros de Informações Privilegiadas) e tipping (dicas de Informações Privilegiadas para que terceiros delas se beneficiem), preservando a transparência nas negociações dos Valores Mobiliários da Companhia.
A Política de Negociação pode ser consultada no site da Companhia (www.grupokallas.com.br) ou, ainda, no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização	Nos termos da Política de Negociação, é vedada a negociação de Valores Mobiliários pela Companhia e Pessoas Vinculadas nas seguintes hipóteses, conforme aplicável: (a) sempre que tenham conhecimento de ato ou fato relevante relativo à Companhia, conforme definido na Instrução CVM nº 358 ("Ato ou Fato Relevante"), até a sua divulgação ao mercado, (b) sempre que existir intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária; (c) sempre que estiver em curso ou houver sido outorgada opção ou mandato para o fim de aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum; (d) no período de 15 (quinze) dias corridos que anteceder a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP) da Companhia; (e) em todos os períodos em que o Diretor de Relações com Investidores tenha determinado a proibição de negociação, mediante autorização prévia do presidente do Conselho de Administração da Companhia; e (f) no contexto de uma oferta pública de distribuição de Valores Mobiliários e nos termos do artigo 48 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, desde a data em que tenham tomado conhecimento de tal oferta pública até a publicação do anúncio de encerramento relativo à oferta pública em questão. No que se refere à fiscalização da Política de Negociação, o Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela execução e acompanhamento da referida política.

20.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 20.1 deste Formulário de Referência.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

A Política de Divulgação e Uso de Informações para o Mercado da Companhia ("Política de Divulgação"), a qual está descrita no item 21.2 deste Formulário de Referência, foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 27 de julho de 2020.

Para assegurar que as regras sobre divulgação de informações constantes na Política de Divulgação sejam cumpridas, é exigido que cada uma das pessoas que deverão observar as disposições da Política assine um termo de adesão à Política de Divulgação, por meio do qual se dão por cientes de seus termos e se comprometem a cumpri-los em sua integridade.

Adicionalmente, de acordo com a legislação e as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 conforme alterada ("Instrução CVM 358"), toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como arquivar junto à CVM e à B3 quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes.

A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os Atos ou Fatos Relevantes (conforme abaixo definidos), inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

Tais regras:

- estabelecem o conceito de Ato ou Fato Relevante que origina a obrigatoriedade de divulgação. Enquadram-se no conceito de Ato ou Fato Relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da companhia que possam influenciar (i) a cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; (ii) a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais valores mobiliários; ou (iii) a decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou a eles referenciados;

- dão exemplos de Atos ou Fatos Relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à companhia em questão, dentre outros;

- impõem à companhia aberta o envio de Atos ou Fatos Relevantes à CVM, por meio do sistema Empresas.Net fornecido pela CVM e pela B3, bem como divulgá-los ao mercado em geral, por meio de, no mínimo, um dos seguintes canais de comunicação (i) jornais de grande circulação geralmente utilizados pela referida companhia; ou (ii) de pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade;

- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

do registro da companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;

- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo criado por disposição estatutária) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM e à B3 a titularidade e negociações realizadas com valores mobiliários emitidos pela referida companhia, suas controladoras e controladas (desde que sejam companhias abertas), inclusive aquelas detidas por seus cônjuges, companheiros, dependentes incluídos na sua declaração anual de imposto de renda e sociedades controladas;

- exigem que qualquer acionista controlador, direto ou indireto, qualquer acionista que eleja membros do conselho de administração ou conselho fiscal, bem como qualquer pessoa natural ou jurídica, ou grupo de pessoas, agindo em conjunto ou representando um mesmo interesse, divulgue a alteração de sua participação por meio negócio ou o conjunto de negócios por meio do qual sua participação direta ou indireta ultrapassa, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente, de espécie ou classe de ações representativas do capital social da Companhia; e

- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

Ademais, a Companhia aderiu ao Novo Mercado, segmento especial de listagem de governança corporativa da B3 que, adicionalmente à legislação e às normas da CVM aplicáveis, contempla regras de divulgação mais rigorosas e amplia as informações a serem divulgadas pelas companhias de capital aberto que adotem tais práticas diferenciadas de governança corporativa. O Regulamento do Novo Mercado, dentre outras, impõe a necessidade de realização de reunião pública com analistas e demais interessados, ao menos uma vez ao ano, para divulgação de informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas, e a divulgação anual de cronograma de eventos corporativos.

Ainda, de acordo com a regulamentação da CVM aplicável, antes da divulgação ao mercado de Ato ou Fato Relevante ocorrido referente à Companhia, é vedada a negociação com valores mobiliários de sua emissão: (i) pela própria Companhia; (ii) pelos eventuais acionistas controladores, diretos ou indiretos; (iii) pelos seus diretores; (iv) pelos seus conselheiros; (v) pelos membros de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária; (vi) por quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, nas sociedades controladoras, controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa ao Ato ou Fato Relevante; (vii) por quem quer que tenha conhecimento do Ato ou Fato Relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, em especial aqueles que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com a Companhia, tais como auditores independentes, analistas de valores mobiliários, consultores e instituições integrantes do sistema de distribuição, aos quais compete verificar a respeito da divulgação da informação antes de negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; e (viii) pelos administradores que se afastarem de sua administração antes da divulgação pública de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, e cuja vedação se estenderá pelo prazo de seis meses após o seu afastamento.

A referida vedação também prevalece se existir a intenção da Companhia de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária, ou, em relação a acionistas controladores, diretos ou indiretos, diretores e membros do conselho de administração, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim. É também

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

vedada a negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia pelas pessoas mencionadas no parágrafo acima no período de 15 dias anterior à divulgação das informações trimestrais (ITR) e demonstrações financeiras (DFP).

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Companhia possui uma política de divulgação de ato e fato relevantes ("Política de Divulgação"), elaborada nos termos da Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") e aprovada pelo Conselho de Administração em 27 de julho de 2020.

A Política de Divulgação tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos a serem observados na divulgação, por parte da Companhia, de atos ou fatos relevantes, cuja definição consta do artigo 2º da Instrução CVM 358 ("Ato ou Fato Relevante"), além de instituir elevados padrões de conduta e transparência, que devem ser observados tanto pelo Diretor de Relações com Investidores quanto pelas demais Pessoas Sujeitas (conforme abaixo definido) identificadas na Política de Divulgação.

Sujeitam-se às normas e procedimentos da Política de Divulgação a Companhia e os acionistas controladores, diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária ou por quaisquer empregados e terceiros contratados pela Companhia que tenha acesso permanente ou eventual às informações relativas à Ato ou Fato Relevante antes de sua comunicação e divulgação ao mercado, as quais deverão aderir formalmente à Política de Divulgação por meio da assinatura do termo de adesão e toda e qualquer pessoa que venha a ter informações sobre atos ou fatos relevantes ainda não divulgados pela Companhia ("Pessoas Sujeitas").

A comunicação de Ato ou Fato Relevante à CVM, aos mercados de balcão organizado em que valores mobiliários de emissão da Companhia são negociados ("Bolsa de Valores") e ao mercado em geral deve ser feita imediatamente, por meio de documento escrito, de modo claro e preciso, em linguagem acessível ao público investidor.

A divulgação de Ato ou Fato Relevante ocorrerá por meio de (i) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, podendo o anúncio conter a descrição resumida do Ato ou Fato Relevante, desde que indique endereço na internet onde esteja disponível a descrição completa do Ato ou Fato Relevante, em teor no mínimo idêntico ao texto enviado à CVM e às Bolsas de Valores; e (ii) disponibilizada no site de relações com investidores da Companhia (www.grupokallas.com.br).

O Ato ou Fato Relevante deverá, preferencialmente, ser divulgado antes do início ou após o encerramento dos negócios nas Bolsas de Valores, prevalecendo, no caso de incompatibilidade de horário de negociação em mercados de diferentes países, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

Caso seja imperativo que a divulgação de Ato ou Fato Relevante ocorra durante o horário de negociação, o Diretor de Relações com Investidores deverá comunicar o Ato ou Fato Relevante à CVM e às Bolsas de Valores, conforme aplicável, e, se necessário, solicitar, sempre simultaneamente, às Bolsas de Valores a suspensão da negociação dos Valores Mobiliários de emissão da Companhia, ou a eles referenciados, pelo tempo necessário para a sua adequada disseminação.

Companhia poderá, excepcionalmente, deixar de divulgar Ato ou Fato Relevante quando o acionista controlador ou os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia entenderem que a revelação do Ato ou Fato Relevante naquele momento poderá pôr em risco o interesse legítimo da Companhia. Caso o Ato ou Fato Relevante esteja ligado a operações envolvendo diretamente o acionista controlador e este decida por sua não divulgação, deverá o acionista controlador informar o Diretor de Relações com Investidores da Companhia e/ou à área de Relações com Investidores.

Ainda que o acionista controlador ou os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia decidam pela não divulgação de Ato ou Fato Relevante, o Ato ou Fato Relevante

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

mantido em sigilo deve ser imediatamente divulgado na hipótese de a informação escapar ao controle da Companhia ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de sua emissão, ou a eles referenciados.

As Pessoas Sujeitas devem guardar sigilo absoluto acerca de Atos e Fatos Relevantes que ainda não tenham sido divulgados, nos termos da Política de Divulgação e da Instrução CVM 358, às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupam, até que tais informações sejam divulgadas ao público, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações é o Diretor de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 21.1 a 21.3 deste Formulário de Referência.