

## Índice

---

### 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	5
5.3 - Descrição - Controles Internos	8
5.4 - Programa de Integridade	13
5.5 - Alterações significativas	16
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	17

### 10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	18
10.2 - Resultado operacional e financeiro	39
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	41
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	42
10.5 - Políticas contábeis críticas	47
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	48
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	50
10.8 - Plano de Negócios	51
10.9 - Outros fatores com influência relevante	53

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

### (a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

A Companhia adota desde 29 de janeiro de 2020 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos operacionais, estratégicos e regulatórios. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

### (b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação dos riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar o atendimento de seus objetivos.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de Riscos em todas as instâncias.

Ao adotar um processo de gerenciamento de riscos, os principais benefícios esperados pela Companhia são:

- Melhoria dos resultados e perenidade do negócio;
- Maior transparência dos Riscos que a Companhia está sujeita, bem como das respectivas estratégias de mitigação e eficácia;
- Integração da gestão de Riscos como parte das atividades das áreas de negócio;
- Elevação do nível de maturidade em gestão de Riscos;
- Possibilitar à administração da Companhia a tomada de decisões de negócio mais consistentes com uma gestão baseada no gerenciamento dos Riscos;
- Difusão da cultura de gestão de Riscos em todos os níveis da Companhia; e
- Contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

O processo de gerenciamento de riscos possui cinco pilares: (i) ambiente interno; (ii) avaliação de riscos; (iii) atividades de controle; (iv) informação e comunicação; e (v) monitoramento.

### (i) Riscos para os quais se busca proteção

Os principais riscos para os quais a Companhia busca proteção são:

- Riscos Operacionais: São aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros;
- Riscos de *Compliance* e Regulatórios: São aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas de ética e conduta, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira e prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falha no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros;

- Riscos Concorrenciais: São aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros;
- Riscos Jurídicos: São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros;
- Riscos Financeiros: São aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros;
- Riscos de Continuidade do Negócio: São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, com o Cross-default ou vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros;
- Riscos Mercadológicos: São os Riscos de Mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros;
- Riscos Cibernéticos: São aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros; e
- Riscos de Sustentabilidade: São os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas.

### (ii) Instrumentos utilizados para proteção

A Companhia identifica e trata os riscos a que está exposta de forma controlar suas atividades e sistemas de informações financeiras, operacionais e gerenciais, a fim de garantir que:

- Os riscos de negócio sejam identificados, avaliados e minimizados a um nível aceitável;
- A estrutura de controles internos seja continuamente revisada, minimizando os custos associados a atividades de controle desnecessárias e/ou a riscos não controlados;
- As áreas potenciais de conflitos de interesse sejam identificadas e os riscos associados sejam minimizados visando assegurar o cumprimento dos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais, bem como, do Código de Conduta;
- As recomendações sejam devidamente implementadas, com o objetivo de minimizar o risco dos procedimentos não conformes com as leis e os regulamentos (internos e externos), especialmente nos casos em que haja exposição a fraudes, multas e/ou sanções de órgãos externos; e

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- Ocorram revisões periódicas das políticas, normas e procedimentos da Companhia.

Os instrumentos utilizados para proteção contra os riscos são implementados pelos seguintes meios:

- 1) Matriz de Riscos: Ferramenta utilizada pela Companhia para auxiliar no monitoramento dos Riscos;
- 2) Auditoria Interna: A Auditoria Interna afere a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos;
- 3) Testes de conformidade: Os testes de conformidade têm como objetivo identificar os riscos aos quais a Companhia está exposta; e
- 4) Treinamentos periódicos: A Companhia conta com um programa de treinamento com foco em *compliance* anticorrupção e obrigatório a todos os colaboradores convocados, para qualificação e conscientização acerca das condutas, princípios, conceitos e procedimentos previstos no Código de Conduta.

### (iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria, Comitê de Auditoria, Gerência de Riscos e *Compliance* e Auditoria Interna. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

#### a) Conselho de Administração:

- i. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;
- ii. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*);
- iii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;
- iv. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;

#### b) Diretoria:

- i. Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
- ii. Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;
- iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e
- iv. Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;

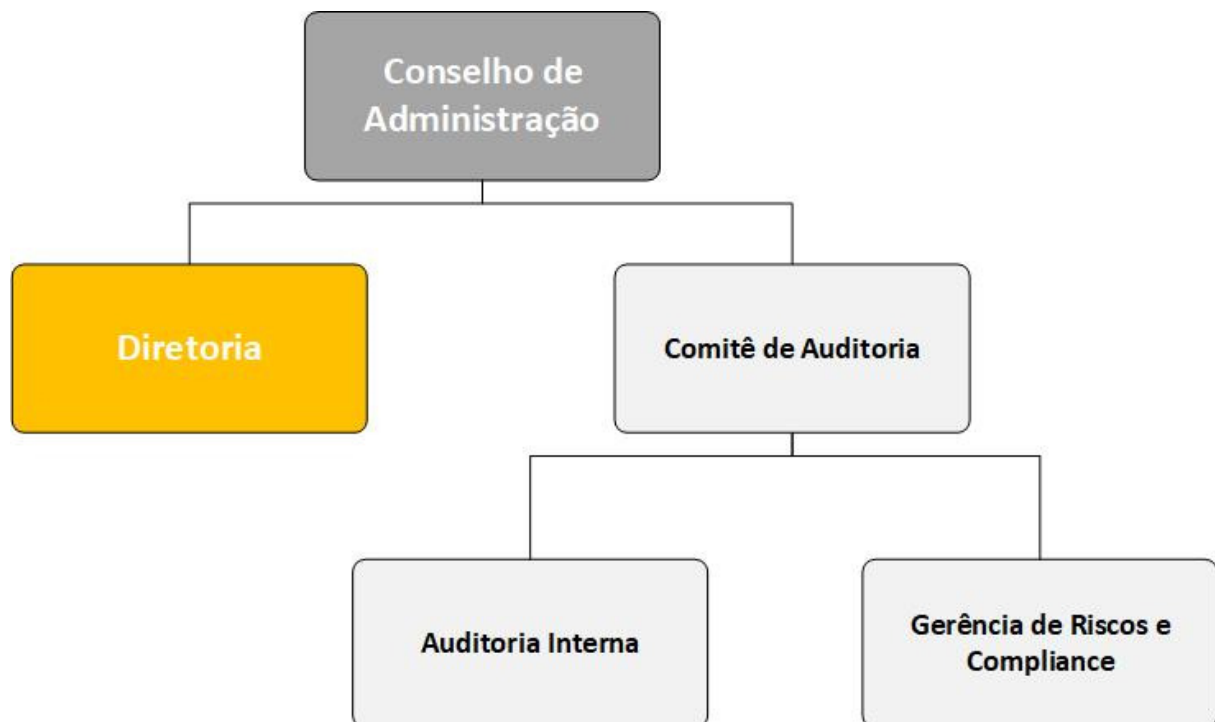
#### c) Comitê de Auditoria:

- i. Reportar periodicamente ao Conselho de Administração a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*);

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**

- ii. Supervisionar as atividades da Gerência de Riscos e *Compliance* e da Auditoria Interna;
- d) Gerência de Riscos e Compliance:
  - i. Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria
  - ii. Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;
  - iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria; e
  - iv. Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador;
- e) Auditoria Interna:
  - i. Aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança.

Dessa forma, no que toca à Política de Gerenciamento de Riscos temos o seguinte organograma:

**(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos**

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

**(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado****5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**

A Companhia adota desde 29 de janeiro de 2020 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos de mercado, operacionais, estratégicos e regulatórios. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

**(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado****(i) riscos de mercado para os quais se busca proteção**

Os riscos de mercado mais relevantes para a Companhia são:

- Risco de Juros;
- Risco de Crédito;
- Risco de Liquidez; e
- Risco Operacional.

Estes riscos são constantemente monitorados, avaliando-se mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia.

**(ii) estratégia de proteção patrimonial (*hedge*)**

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como *hedge* natural.

A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição de balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração.

**(iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)**

A Companhia não utiliza atualmente derivativos ou outros instrumentos financeiros para fim específico de proteção patrimonial (*hedge*).

**(iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos**

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

**(v) instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*) e quais são esses objetivos**

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 13 de maio de 2020, a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (*total return equity swap*), de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia ("Contratos de Swap"). Os Contratos de Swap permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e pagar CDI acrescido de uma taxa (ponta passiva), durante a vigência do respectivo contrato, conforme o caso. Já que esses instrumentos derivativos não são caracterizados como conta *hedge*, eles não foram, portanto, designados para qualquer *hedge*.

A liquidação dos Contratos de Swap ocorrerá no prazo máximo de 18 meses a contar da data de sua aprovação, sendo que os contratos poderão ser realizados até um montante agregado de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o que, considerando-se o preço de fechamento das

ações da Companhia na data de 12 de maio de 2020, poderia gerar uma exposição a até 2.517.623 (dois milhões, quinhentas e dezessete mil, seiscentas e vinte e três) ações ordinárias de emissão da Companhia, devendo ser respeitado, ainda, o limite estabelecido no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15. Como se trata de operação envolvendo *total return equity swap*, com liquidação exclusivamente financeira, a celebração dos Contratos de Swap não resultará na aquisição ou alienação de ações pela Companhia.

Ato contínuo, em 24 de junho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a modificação do limite para contratação dos Contratos de Swap. Referida modificação de limite tem a finalidade de permitir que os Contratos de Swap possam gerar uma exposição agregada a até 2.703.463 (dois milhões, setecentas e três mil e quatrocentas e sessenta e três) ações ordinárias de emissão da Companhia, sendo respeitado o limite estabelecido no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15.

As demais condições dos Contratos de Swap, cuja modificação não tenha sido expressamente autorizada pelo Conselho de Administração em 24 de junho de 2020, permanecem inalteradas, sendo a data de sua liquidação mantida para o prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da data original de aprovação da operação em questão pelo Conselho de Administração (13 de maio de 2020), ou seja, até 13 de novembro de 2021.

#### **(vi) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado**

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria e Função de *Compliance*. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

##### **a) Conselho de Administração:**

- i. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;
- ii. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*);
- iii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;
- iv. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;

##### **b) Diretoria:**

- i. Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
- ii. Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;
- iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e
- iv. Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;

##### **c) Área de *Compliance*:**

- i. Estabelecer processo a ser utilizado na gestão de riscos corporativos;

- ii. Coordenar e definir os padrões a serem seguidos de ferramentas, metodologias, sistemas de suporte, as formas e a periodicidade dos seus reportes ao Conselho de Administração e Comitê de Auditoria da Companhia;

## 5. Gerenciamento de Riscos e Controles Internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de Riscos de mercado

- iii. Elaborar a Política de Gerenciamento de Riscos para aprovação da administração da Companhia;
- iv. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto à administração da Companhia;
- v. Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los à administração da Companhia; e
- vi. Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador.

### **(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

A administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a política para gerenciamento de riscos são adequados e suficientes na atual conjuntura. No entanto, a estrutura, os controles e a política podem aumentar e/ou ficar mais rígidos, se a administração da Companhia julgar necessário.



## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - 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 implementou e mantém controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas mensalmente pelo Departamento de Contabilidade. Todos os números refletidos nas demonstrações são provenientes do ERP Mega, sistema bastante difundido no setor de *Real Estate*, com módulos que englobam todos os departamentos da Companhia, ou de documentações pertinentes (ex: escritura de terreno) que garantem a confiabilidade da informação.

Para garantir a confiabilidade das informações registradas no sistema, a Tesouraria, Contas a Receber e Controladoria, até o 3º dia útil do mês subsequente, promovem um fechamento sistêmico do ERP Mega. Todos os saldos de contas e aplicações são cruzados com os extratos e, em conjunto com a Controladoria, faz-se a conciliação para garantir que todos os pagamentos realizados no mês estão lançados no sistema. O departamento de Contas a Receber também produz todos os relatórios dos empreendimentos com a posição de recebíveis, que também devem estar cruzados e batidos com os extratos bancários. Em paralelo, a área de Controladoria analisa as classificações desses lançamentos, para garantir que os gastos estão corretamente classificados entre receita, custo e despesa. A Área de Engenharia faz o fechamento dos custos de todas as obras e atualiza os orçamentos, que são cruzados com os números da Controladoria antes de serem liberados para a Contabilidade. A Área de Novos Negócios atualiza a documentação dos terrenos para correto lançamento na Contabilidade. A área de Mercado de Capitais fornece todas as informações acerca das operações financeiras realizadas no mês e que precisam ser refletidas nas demonstrações, em consonância com os números refletidos no sistema pela Tesouraria. A área Jurídica fornece o relatório atualizado das ações em curso, para a correta atualização das contingências. A área de Recursos Humanos fornece as informações de folha, para correta contabilização das provisões de férias, 13º salário e Participação nos Lucros e Resultados.

Após esse trabalho, ao final do 3º dia útil, a Controladoria fecha o sistema e encaminha e-mail para a Contabilidade, para que ela se inicie o fechamento contábil. O fechamento do sistema garante que nenhum número seja alterado a partir daquela data. Caso seja identificado qualquer ajuste ao longo dos trabalhos da Contabilidade, a mesma solicita a abertura do sistema à Controladoria apenas para correção pontual.

Ao obter os números fechados e conciliados, a Contabilidade inicia o trabalho de fechamento junto com a Controladoria. Os relatórios advindos de outras áreas, liberados para a Contabilidade, e já validados pela Controladoria, são informações provenientes de outros módulos do sistema, o que aumenta a confiabilidade das informações, uma vez que são checados em pelo menos dois módulos diferentes antes de serem contabilizados. Os dados financeiros são checados nos módulos financeiro e contábil do sistema. Já os dados advindos da área de Engenharia são checados nos módulos financeiro, administração de obras e contábil. O restante das informações é confrontado também com documentação suporte, tais como: contratos, escrituras, documentos societários etc.

Até o 22º dia do mês, a Contabilidade libera os balancetes para serem avaliados pela Controladoria, que, em paralelo, produz um fechamento próprio. Esse balancete é conferido e validado. Caso haja qualquer inconsistência, ambas as áreas se alinham para realizar eventuais ajustes necessários e, na sequência, liberam as demonstrações para avaliação do CFO. O CFO avalia os números, faz seus

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

questionamentos, solicitando eventualmente correções pontuais e, em seguida, libera as demonstrações assinadas.

As principais imperfeições no processo de elaboração das demonstrações são a ausência de formalização do processo de fechamento e o processo de contabilização de notas fiscais no sistema, dado que algumas notas poderão ser imputadas no sistema em período divergente à compra ou prestação de serviço.

Em relação à formalização dos processos, a Controladoria está elaborando um procedimento completo de fechamento.

Em relação às notas fiscais, a Companhia contratou, em novembro de 2019, uma ferramenta inovadora, denominada "Arquivei", que permite acesso online às notas fiscais emitidas contra os CNPJs das empresas do grupo. Dessa forma, o departamento fiscal terá acesso às notas de antemão e passará para validação da área responsável, ainda que as áreas não entreguem as notas no prazo. Uma vez confirmado que a nota é efetivamente devida, a mesma será contabilizada dentro do mês correto. A Ferramenta "Arquivei" é conectada à Secretaria da Fazenda, de forma que baixa automaticamente todas as Notas Fiscais de Serviços Eletrônicas ("NFS-e") e Conhecimento de Transporte Eletrônicos ("CT-e") emitidas para o CNPJ da Companhia e suas Subsidiárias e armazena-as em sua base de dados, disponível a qualquer tempo para consulta e download.

Em relação aos controles de *compliance*, desde 2017 a Companhia vem adotando controles específicos com vistas à proteção de sua integridade e a consequente continuidade dos negócios. Nesse sentido, adota, desde 2018, como padrão em suas condições comerciais contratuais, a inserção de cláusulas anticorrupção.

Além disso, a norma de suprimentos da Companhia estabelece alçadas de aprovação para contratações, obrigando a formalização contratual para quaisquer serviços acima de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), contratação de serviços com mão de obra alocada por mais de 30 dias, e locação de equipamentos.

Para contratações estratégicas ou que impliquem um maior risco de integridade, como serviços de consultorias, assessorias, auditorias e despachantes, o processo de contratação deverá ser realizado em conjunto com a Auditoria Interna e o Departamento Jurídico.

### **(b) estruturas organizacionais envolvidas**

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia.

As demonstrações são elaboradas pela Contabilidade, mas através das informações que são fornecidas e validadas pela Controladoria. Em paralelo, a Controladoria fica responsável por fazer a ligação entre as áreas e validar todas as informações, para que haja uma dupla conferência.

As principais áreas envolvidas nesse fechamento são a Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Novos Negócios, Mercado de Capitais, Jurídico, Incorporação e RH. Cada uma dessas áreas envia relatórios de fechamento que são validados pela Controladoria para que os números sejam refletidos nas demonstrações financeiras:

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos



Departamento	Responsabilidade
Contabilidade	Conferência de todos os dados recebidos e elaboração das demonstrações financeiras conforme normas contábeis vigentes
Controladoria	Coordenação e revisão das informações fornecidas à Contabilidade para elaboração das demonstrações e conferência das demonstrações em conjunto com a Contabilidade
Tesouraria	Conciliação financeira de todas as contas bancárias, aplicações e dívidas
Mercado de Capitais	Fornecimento de informações relevantes acerca de operações financeiras em curso
Contas a Receber	Conciliação de todos os recebíveis da empresa e fornecimento de fechamento com a posição de valores a receber, inadimplência, novas vendas, distratos realizados e provisão para distrato.
Engenharia	Conciliação dos custos incorridos nas obras, atualização dos orçamentos de obra, atualização do cronograma de obra e outras informações relevantes em relação ao custo de obra e manutenção de empreendimentos entregues
Novos Negócios	Fornecimento de informações e documentações acerca das negociações em curso e finalizadas de terrenos, além de informações de custo
Incorporação	Fornecimento de informações de custos de incorporação, andamento da legalização dos terrenos para reconhecimento de receita e informações sobre aprovações dos projetos nos órgãos competentes para efetivo lançamento dos empreendimentos.
Jurídico	Fornecimento de informações relacionadas às contingências de ações, abertura e fechamento de empresas, aumento ou redução de capital e alteração na composição acionária.
RH	Fornecimento de dados da folha mensal para lançamento das provisões contábeis e provisão do PLR.

### (c) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os controles internos adotados são mensalmente supervisionados pela Administração. A Controladoria analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. A partir de 2019, a Auditoria Interna iniciou um trabalho para avaliar os controles realizados na área financeira, que consequentemente são os controles utilizados na elaboração das demonstrações e atualmente reporta sua análise ao Comitê de Auditoria.

Os Cargos dos responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são: Comitê de Auditoria, CFO, Supervisor de Contabilidade, Gerente Financeiro e Supervisor de Controladoria.

Para a melhoria contínua de todos os processos da empresa, a Companhia adota o sistema de Gestão de Qualidade ("SGQ"), que tem por objetivo verificar todos os processos da empresa e como esses processos podem melhorar a qualidade dos produtos e serviços frente aos clientes. Em razão disso, a Companhia obteve as certificações NBR ISO 9001, que estabelece requisitos para o SGQ, e Sistema de Avaliação da Conformidade de Serviços e Obras ("SAC"), que tem como objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras. Ambas as certificações são baseadas na ISO 9000.

Além disso, em 2019, a Companhia adotou auditorias de qualidade, internas e externas, e otimizou seus processos de vendas, marketing, recursos humanos, financeiro, suprimentos, contratos e de tecnologia da informação.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

### **(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 concluíram o entendimento dos processos relacionados ao sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 com o objetivo de determinar a natureza, época e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, e não para expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Como resultado dessa avaliação, foram feitas sugestões de melhoramento dos nossos controles internos, de forma a aprimorar a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, principalmente relacionados ao processo de consolidação das demonstrações financeiras e utilização de sistemas para controle das informações produzidas.

Nesse sentido, o relatório de recomendações e comentários à Administração do auditor independente indicou duas deficiências significativas, relacionadas a seguir:

#### 1) Controles manuais que podem ser automatizados

A Empresa atualmente vem se utilizando para acompanhamento de importantes atividades operacionais em planilhas em EXCEL paralelas ao sistema, as quais poderiam ser parametrizadas em seu ERP de forma automatizada. O uso de planilhas paralelas ao sistema pode ocasionar falhas de controles, gerando ineficiências e atrasos nos processos de fechamento, trimestral e anual, das demonstrações financeiras, além de poder gerar duplicidade de trabalhos por diferentes profissionais.

#### 2) Processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, preparadas 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 foram identificadas algumas deficiências nos controles internos da Empresa, tais como: i) Ausência de controles e/ou checklists de procedimentos internos formais para auxiliar no processo de encerramento das demonstrações financeiras; ii) Ausência de padronização de procedimentos para encerramento das demonstrações financeiras e melhoria de divulgação em notas explicativas, e iii) Ausência de política formalizada descrevendo os procedimentos para mensuração dos valores e avaliação das premissas de forma tempestiva, bem como a revisão constante, com o objetivo de monitorar as contas de estimativas, provisões para distrato, provisões para perda de crédito esperada, Impairment dos ativos financeiros e não financeiros, contingências e valor realizável líquido dos estoques (imóveis a comercializar).

A Administração destaca que, apesar do apontamento das deficiências significativas, as mesmas não causaram distorções significativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e já estão sendo tratadas pela Administração de forma a mitigar o risco de quaisquer efeitos futuros nas nossas demonstrações financeiras. Para maiores informações a respeito do tema, vide no item 4.1 deste Formulário de Referência o fator de risco: *"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, erros ou fraudes"*.

### **(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas**

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos**

A Administração discutiu tempestivamente todas as recomendações com seus auditores e, sendo que a conclusão da administração é de que se trata de recomendações que não afetaram significativamente as demonstrações financeiras individuais consolidadas. Visando tornar ainda mais confiável o processo de elaboração das demonstrações financeiras e Informações Trimestrais da Companhia, planos de ação específicos ou acompanhamentos periódicos foram estabelecidos para melhoria das deficiências e deficiências significativas identificadas em seus processos, em especial aos pontos de deficiência significativa.

As principais ações da Administração, relacionadas à resolução das deficiências significativas apontadas são:

- 1) aprimoramento dos sistemas informatizados utilizados para o controle das informações, reduzindo os controles manuais e aumentando a confiabilidade das informações utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia.
- 2) a reestruturação do processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, formalizando todas as etapas desse processo e criando controles específico para as informações das áreas envolvidas, mitigando assim os riscos associados a ele. Adicionalmente, a Companhia planeja elaborar checklists, rotinas e documentos formais de fechamento para as demais áreas envolvidas no processo.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 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:**

(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

Código de Ética e Conduta: O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios relacionamentos. O Código de Ética e Conduta procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro, e doações políticas. O Código de Ética e Conduta foi aprovado em 29 de janeiro de 2020 pelo Conselho de Administração.

Norma de Conflito de Interesses: A norma complementa as diretrizes estabelecidas no Código de Ética e Conduta da Companhia e tem por objetivo promover medidas razoáveis e necessárias à transparência e independência nas relações da Companhia, bem como gerir de forma eficaz os conflitos de interesses que possam surgir.

Norma de Brindes, Presentes e Cortesias: A norma tem por objetivo estabelecer os requisitos, critérios, regras e responsabilidades para o recebimento de brindes, presentes e cortesias, estabelecendo que não podem ser recebidos, de forma direta e/ou indireta, com objetivo de influenciar o resultado de uma negociação comercial.

Norma do Canal de Ética: A norma tem por objetivo estabelecer as diretrizes a respeito da utilização e gestão do Canal de Ética da Companhia. Estabelece que o conhecimento ou suspeita de atos ilícitos ou atos em desacordo às políticas internas da Companhia devem ser reportados via canal de denúncia ou formulários disponíveis na intranet e internet, que são geridos pela Gerência de Riscos e *Compliance*.

Política de Segurança da Informação: A política tem por objetivo definir responsabilidades e orientar a conduta dos profissionais e usuários de informática da Companhia na utilização dos recursos computacionais e prevê penalidades aplicáveis àqueles que representarem ameaça à segurança da informação ou às regras de propriedade intelectual.

Norma de Suprimentos: A norma estabelece os requisitos, critérios, regras e responsabilidades no processo de Suprimentos para a aquisição, controle e gestão de materiais de consumo, materiais de obra, equipamentos e serviços e para a avaliação e qualificação de fornecedores.

(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 existentes.

Tanto Auditoria Interna quanto a Gerência de Riscos e *Compliance* possuem orçamento próprio e canais de reporte diretos para o Comitê de Auditoria.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

A Gerência de Riscos e *Compliance* tem como principais atividades atuar nas ações de prevenção, correção e monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade da Companhia, enquanto a Auditoria Interna atua especialmente na esfera da detecção.


(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- 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 Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios e se aplica a todos os executivos e colaboradores da Companhia, regulando o relacionamento com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes.

- se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema

Os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados anualmente conforme o Plano Anual de Treinamentos. Nesse sentido, segue abaixo o Plano Anual Treinamentos do ano de 2019:

		PLANO DE TREINAMENTO COMPLIANCE										Identificação	RN 400 000
Área responsável		Recursos Humanos										Elaborado	13.11.2019
Data		Revisão										Revisão	13.11.2019
13.11.2019		00											
13.11.2019		01											
													</

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

A Companhia conta com um canal de denúncias interno (Canal de Ética).

- se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.

Todos os colaboradores da Companhia, bem como terceiros, clientes, fornecedores e prestadores de serviços, e o público em geral, têm à disposição o Canal de Ética, para envio de relatos ou suspeitas de qualquer ato ilícito, descumprimento do Código de Ética e Conduta, de suas políticas e processos internos da Companhia.

Os relatos podem ser enviados a qualquer momento por e-mail ([canaldeetica@mitrerealty.com.br](mailto:canaldeetica@mitrerealty.com.br)) ou por formulários disponíveis na intranet e internet, através do link: <https://mitrerealty.com.br/canal-de-etica/>.

- se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé.

Os relatos são recebidos pela Gerência de Riscos e *Compliance* e podem ser realizados de forma anônima, garantindo, assim, a confidencialidade, o sigilo absoluto e o tratamento adequado de cada situação.

- Além disso, conforme previsto na Norma do Canal de Ética, a Companhia não tolera qualquer tipo de punição ou retaliação de qualquer natureza contra qualquer pessoa que de boa-fé comunicar preocupações, suspeitas ou dúvidas sobre uma possível má conduta, órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.

**(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 adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

**(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.



**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas**

Não houve, no último exercício social, e não há expectativa para o exercício social corrente, qualquer alteração significativa nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou em sua política de gerenciamento de riscos. A Companhia informa ainda que, adota política de gerenciamento de riscos, conforme descrita no item 5.2 deste Formulário de Referência, em linha com o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e que as principais informações se encontram descritas nos itens acima.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas 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.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

Adicionalmente, foi adotado de forma retrospectiva o Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2018, o qual descreve a manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, bem como orientações para a correta adoção da prática contábil sobre o reconhecimento de receitas e ajustes preditivos (provisão para distratos). Com isso, a Companhia revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa 2.3.21 das Demonstrações Financeiras de 2018, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, ajustes em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos foram executados nos saldos iniciais referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

Eventuais impactos nas condições financeiras e patrimoniais correntes da Companhia em decorrência do surto da COVID-19 são apresentados adiante, conforme aplicável.

### (a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

A administração da Companhia entende que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Os Diretores apresentam abaixo informações sobre o Patrimônio Líquido e Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Dívida Líquida e Índice de Liquidez da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

Em milhares de reais, exceto índices	Em 31 de dezembro de
--------------------------------------	----------------------

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Patrimônio Líquido	63.325	40.310	30.560
Dívida bruta <sup>1, 5</sup>	121.967	114.369	26.396
Dívida líquida <sup>2,5</sup>	81.651	90.279	19.589
Índice de dívida líquida <sup>3,5</sup>	1,29	2,24	0,64
Índice de Liquidez geral <sup>4</sup>	1,19	1,17	1,36

<sup>1</sup> A dívida bruta corresponde aos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A dívida bruta não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), 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 Dívida Bruta com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>2</sup> A Dívida Líquida corresponde a Dívida Bruta (empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento, (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), 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 e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>3</sup> Índice de dívida líquida corresponde a dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido.

<sup>4</sup> Índice de liquidez geral é a razão entre ativo total e passivo total.

<sup>5</sup> Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras de 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2). Desta forma, em 31 de dezembro de 2019 a Dívida Bruta e Dívida Líquida foram impactadas pela adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

Os Diretores da Companhia informam que, no exercício social findo de 31 de dezembro de 2019, o EBITDA ajustado totalizou R\$51,8 milhões um aumento de R\$24,3 milhões comparado ao EBITDA ajustado de R\$27,5 milhões representado no exercício social findo de 31 de dezembro de 2018. O Lucro Líquido no exercício social findo de 31 de dezembro de 2019, totalizou R\$32,0 milhões, um aumento de R\$15,7 milhões comparado ao Lucro Líquido de R\$16,3 milhões representado no exercício social findo de 31 de dezembro de 2018. A margem EBITDA Ajustado e a Margem Líquida no exercício social findo de 31 de dezembro de 2019 foi de 9,5% e 10,3%, respectivamente.

Os Diretores da Companhia informam que, no exercício social findo de 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou uma dívida bruta (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamentos (circulante e não circulante) de R\$122,0 milhões. Os Diretores informam, ainda, que a dívida líquida (total da dívida bruta menos caixa e equivalente de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e Títulos e Valores mobiliários (circulante)) foi de R\$81,7 milhões e o índice da dívida (total da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido) atingiu 1,29.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresentou ROAE de 61,7%, em comparação a um ROAE de 46,0% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 e um ROAE negativo de 14,9% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017. O aumento de ROAE apresentado em 2019 em comparação a 2018 se deve ao maior reconhecimento de receita dos projetos em andamento, maior volume de lançamentos atrelados a um VSO (velocidade de vendas sobre oferta – vendas totais subtraídas dos distratos e posteriormente dividido pelo total de vendas mais estoque) de 78,7% e às 3 entregas de empreendimentos (LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs São Francisco) com baixo estoque pronto (4,1% de estoque). O aumento de ROAE apresentado em 2018 em comparação a 2017 se deve ao reconhecimento de receita dos projetos lançados nos anteriores e que tiveram avanço de custo incorrido significativo no período (evolução de 35,0% a 49,0% no POC dos empreendimentos em 2018).

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresentou Índice de Liquidez Geral (total do ativo dividido pelo total do passivo) de 1,19, em comparação com um Índice de Liquidez de 1,17 em 31 de dezembro de 2018. Esse nível de liquidez reafirma a capacidade da Companhia em honrar suas obrigações uma vez que seus ativos superam seus passivos.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A Companhia apresentou uma margem bruta de 31,8% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, contra 35,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 e 29,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. A margem se manteve estável nesse período, o que reforça o modus operandi de aquisição de projetos rentáveis pela Companhia.

### (b) Estrutura de Capital

A administração da Companhia acredita que a atual estrutura de capital da Companhia apresenta uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em sua visão, com suas atividades e estratégia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	332.710	230.972	83.779
Capital próprio (patrimônio líquido)	63.281	40.310	30.560
<b>Capital total (terceiros + próprio)</b>	<b>395.991</b>	<b>271.282</b>	<b>114.339</b>
Parcela de capital de terceiros	84,0%	85,1%	73,3%
Parcela de capital próprio	16,0%	14,9%	26,7%

Não há hipótese de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

### (c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A administração da Companhia entende que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez corrente da Companhia evoluíram conforme tabela abaixo e demonstram a capacidade de pagamento de suas obrigações perante parceiros e instituições financeiras.

Descrição	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Ativo Circulante	302.091	237.350	87.888
Passivo Circulante	223.219	80.162	59.603
<b>Liquidez Corrente</b>	<b>1,35</b>	<b>2,96</b>	<b>1,47</b>

A Liquidez Corrente da Companhia não considera o caixa que a Companhia recebeu em decorrência da Emissão Primária de Ações em fevereiro de 2020 que reforçou o caixa da Companhia em R\$912.957.354,72 (novecentos e doze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e setenta e dois centavos) já descontado de toda e quaisquer comissões das instituições financeiras.

Tal índice poderá ser prejudicado caso o surto gerado pela COVID-19 (Coronavírus) se prolongue o que fará com que a Companhia utilize a disponibilidade de caixa de forma mais acelerada para que a Companhia cumpra suas obrigações.

### Disponibilidade de Caixa

A Companhia apresentou uma disponibilidade de caixa (caixa e equivalente de caixa, caixa restrito circulante e não circulante) de R\$40,3 milhões findos em 31 de dezembro de 2019, contra R\$24,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 e R\$6,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. O aumento do caixa entre os anos de 2018 e 2019 se deve às 3 entregas de empreendimento e à participação de parceiros através de permutas financeiras nos projetos lançados em 2019, diminuindo assim a exposição de caixa da Companhia. Já a variação entre os anos de 2017 e 2018 se deve principalmente ao ingresso de recursos para financiamento à produção das obras em andamento.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Vale ressaltar que os índices acima não incluem o caixa que a Companhia recebeu em decorrência da Emissão Primária de Ações em fevereiro de 2020 que reforçou o caixa da Companhia em R\$912.957.354,72 já descontado de toda e quaisquer comissões das instituições financeiras.

### **Endividamento**

A Companhia apresentou uma dívida líquida de R\$81,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, contra R\$90,3 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 e R\$19,6 milhões em 31 de dezembro de 2017.

O aumento da dívida líquida está principalmente relacionado à expansão operacional da Companhia, que, com o aumento do volume de lançamentos e obras, também aumentou a contratação de financiamentos à produção. A capacidade de pagamento de tais linhas é garantida pelos recebíveis da Companhia em face dos seus clientes e atualmente todos os contratos possuem índice de cobertura superiores aos exigidos pelas instituições financeiras. Nesta data não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento vencido cuja quitação não tenha sido realizada integralmente no prazo. Caso a Companhia necessite de recursos adicionais, acreditamos que o seu relacionamento com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais.

Vale ressaltar que os valores acima não incluem o caixa que a Companhia recebeu em decorrência da Emissão Primária de Ações em fevereiro de 2020 que reforçou o caixa da Companhia em R\$912.957.354,72 já descontado de toda e quaisquer comissões das instituições financeiras.

### **(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas**

A administração da Companhia informa que as principais fontes de financiamento foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos. Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (a) operação de negócios; (b) desembolso de capital; e (c) exigências de pagamento de seu endividamento.

A administração da Companhia acredita que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, referente aos três últimos exercícios sociais e no período corrente, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia. Do endividamento em 31 de dezembro de 2019, 83,7% referem-se a dívidas contraídas pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para desenvolvimento dos projetos.

As dívidas relacionadas ao desenvolvimento dos projetos estão garantidas pelos recebíveis dos projetos. Nesse sentido, no período findo em 31 de dezembro de 2019, o índice de cobertura, representado pelo contas a receber de curto e longo prazo sobre a dívida bruta está em 1,94, o que demonstra a boa capacidade de pagamento da Companhia.

Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando o repasse para as instituições financeiras.

Atualmente a Companhia não possui fontes de financiamento para investimentos em ativos não-circulantes.

### **(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

### (f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

#### (i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

Descrição	Indexadores	Vencimento	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
			2019	2018	2017
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	6,17% a 13,35% a.a	Outubro/19 até Setembro/2020	13.292	7.369	2.585
Custos de Transação	-	-	(815)	-	-
Financiamento à produção – SFH*	TR 9,20% a 11% a.a	Outubro/19 até Setembro/2020	91.582	2.155	16.339
Coobrigação	-	-	615	1.600	2.434
<b>Total Circulante</b>			<b>104.674</b>	<b>11.124</b>	<b>21.358</b>
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	6,17% a 13,35% a.a	Março/20 até Setembro/2022	7.249	8.040	5.033
Financiamento à produção – SFH	TR 9,20% a 11% a.a	Novembro/21 até Agosto/2022	10.044	95.205	5
<b>Total Não Circulante</b>			<b>17.293</b>	<b>103.245</b>	<b>5.038</b>
<b>Total</b>			<b>121.967</b>	<b>114.369</b>	<b>23.962</b>

\* A dívida contraída com o Banco BTG Pactual S.A. no projeto Raízes Vila Matilde foi considerada como financiamento à produção na tabela acima dado que foi utilizada para quitar o financiamento à produção junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. em 2018.

Em 14 de novembro de 2014, a Companhia celebrou e, em 2 de janeiro de 2017, aditou o “*Contrato Particular de Mútuo*” com o Sr. João Dias dos Santos, no âmbito do Termo de Compromisso de Investimento, celebrado entre as mesmas partes, em 30 de julho de 2014, o qual foi posteriormente aditado em 26 de janeiro de 2015 no valor de R\$2.721.226,38. A taxa de juros mensal é de 0,5%, com vencimento em 10 de junho de 2021. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$0,7 milhões.

Em 26 de novembro de 2015, a Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*” nº 000783066-1 no valor de R\$34,65 milhões. A taxa de juros é de 10,03% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$18,6 milhões. O vencimento é em 26 de junho de 2020.

Em 1 de dezembro de 2017, a Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú S.A. a “*Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças*” nº 1016082290 no valor de R\$34,80 milhões. A taxa de juros é de 10,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$20,3 milhões, com mais R\$14,7 milhões a serem liberados até o término das obras. O vencimento é em 01 de janeiro de 2022.

Em 28 de maio de 2018, a Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*” nº 90001252 no valor de R\$26,40 milhões. A taxa de juros é de 9,70% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$10,1 milhões, com mais R\$14,3 milhões a serem liberados até o término das obras. O vencimento é em 28 de novembro de 2021.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 14 de julho de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 4556217 no valor de R\$3,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 5,5357% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$0,4 milhão.

Em 11 de outubro de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 4663017 no valor de R\$2,40 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 5,5357% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$0,3 milhão.

Em 18 de maio de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco PINE S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário - MÚTUO*" nº 0131/18 no valor de R\$6,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 13,3537% ao ano com vencimento em 18 de junho de 2021. O principal é pago semestralmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$3,0 milhões.

Em 20 de dezembro de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco Safra S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário - MÚTUO*" nº 007530574 no valor de R\$5,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 4,781703% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 06 de dezembro de 2021. O principal é pago trimestralmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$3,3 milhões.

Em 9 de maio de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 3410241 no valor de R\$1,0 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 08 de maio de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$1,0 milhão. Seguindo a linha, em 06 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 5882639 no valor de R\$1,1 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 06 de setembro de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$1,1 milhões.

Por fim, em 23 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 6313216 no valor de R\$0,32 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 23 de agosto de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$0,3 milhão.

Em 28 de junho de 2019, a Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu uma CCB junto ao Banco BTG Pactual S.A., por meio da "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 144/19, no valor de R\$65 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 3,50% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 23 de dezembro de 2020. O valor liberado foi utilizado para quitação do Financiamento SFH que a controlada mantinha com o Banco Santander (Brasil) S.A. e também para compra da participação do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES vinculados a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. no Consórcio existente entre as partes. O principal é amortizado conforme recebimento do projeto, via mecanismo de *cashsweep*, o valor restante é pago em parcelas mensais a partir de janeiro de 2020. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo devedor era de 52,7 milhões.

Em 7 de outubro de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco BOCOM BBM S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 601.869-0 no valor de R\$7,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 8,55% ao ano com vencimento em 6 de outubro de 2020. O principal será pago apenas no vencimento. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo devedor era de R\$7,0 milhões.

### (ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contrato de escrituração de ações, contratos de conta corrente e transferências bancárias.

### **(iii) Grau de subordinação entre as dívidas**

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis.

Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei nº 11.101/2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (v) créditos subordinados; e (vi) dividendos e juros sobre capital próprio. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

### **(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 a alienação de controle societário**

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio; e

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro.

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

**(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados**

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$304,3 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). Deste volume, R\$161,9 milhões, ou 53,2%, já haviam sido utilizados. A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

**(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras**

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas aos exercícios sociais encerrados em 2017, 2018 e 2019 foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

<b>DRE Consolidado<sup>1</sup></b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2019</b>	<b>AV</b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>(em R\$ mil, exceto %)</b>					
<b>Receita líquida</b>	311.852	100,0%	150.237	100,0%	107,6%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	(212.623)	(68,2%)	(97.158)	-(64,7%)	118,8%
<b>Lucro bruto</b>	99.229	31,8%	53.079	35,3%	86,9%
<b>Receitas/despesas operacionais</b>					
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	(26.977)	(8,7%)	(17.078)	(11,4%)	58,0%
<b>Despesas comerciais</b>	(25.646)	(8,2%)	(12.186)	(8,1%)	110,5%
<b>Outras despesas e receitas operacionais</b>	(4.921)	(1,6%)	(3.791)	(2,5%)	29,8%
<b>Equivalência patrimonial</b>	505	0,2%	887	0,6%	(43,1%)
<b>Total das despesas e receitas operacionais</b>	(57.039)	-18,3%	(32.168)	-21,4%	77,3%
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	42.190	13,5%	20.911	13,9%	101,8%
<b>Receitas financeiras</b>	2.378	0,8%	1.207	0,8%	97,0%
<b>Despesas financeiras</b>	(6.838)	(2,2%)	(2.454)	-1,6%	178,6%
<b>Resultado financeiro</b>	(4.460)	(1,4%)	(1.247)	(0,8%)	257,7%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	37.730	12,1%	19.664	13,1%	91,9%
<b>Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido</b>	(5.737)	(1,8%)	(3.357)	(2,2%)	70,8%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	31.996	10,3%	16.307	10,9%	96,2%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores</b>	31.950	10,2%	15.571	10,4%	105,2%

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

<b>DRE Consolidado<sup>1</sup></b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2019</b>	<b>AV</b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>Lucro líquido atribuído aos não controladores</b>	46	0,0%	736	0,5%	(106,3%)

<sup>1</sup> Observando o exposto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a sua política interna sobre a classificação contábil e reclassificou a provisão de distratos de clientes para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e reapresentou as informações financeiras referentes aos os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

***Receita operacional líquida***

A Receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$311,9 milhões comparativamente a R\$150,2 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$161,6 milhões ou 107,6%. Este aumento é atribuído substancialmente aos lançamentos de 2019 (Raízes Guilhermina, Haus Brooklin, Raízes Vila Prudente, Haus Pinheiros e Haus Alto Butantã, que representam 55,1% da receita do período, e à evolução física das obras dos projetos lançados em períodos anteriores a 2019 com consequente reconhecimento de receita.

***Custo dos imóveis vendidos***

O Custo dos Imóveis vendidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$212,6 milhões comparativamente a R\$97,2 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$115,5 milhões ou 118,8%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este aumento é atribuído à combinação da evolução física das obras já iniciadas, que aumentaram o custo incorrido, (em média 30% de evolução no PoC dos empreendimentos) e boa performance nas vendas, aumentando o percentual de custo a ser reconhecido.

***Lucro bruto***

O Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$99,2 milhões comparativamente a R\$53,1 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$46,2 milhões ou 86,9%. O Lucro bruto representou 31,8% e 35,3% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, respectivamente. Esse aumento nominal se deve ao maior volume de lançamentos no período em relação ao período anterior. Já a redução da margem bruta se deve à adoção do IFRS 15 (CPC 47) no reconhecimento de receita de serviços da construção, uma vez que a controlada que presta o serviço, MJF Empreendimentos e Participações Ltda, é agente principal no contrato e registra a receita e custo através do método do POC, produzindo margem zero, o que gera uma redução na margem bruta, além de uma redução na margem dos projetos lançados no 2º semestre em relação aos projetos já em andamento.

***Despesas gerais e administrativas***

Despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$27,0 milhões comparativamente a R\$17,1 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$9,9 milhões ou 58,0%. Este aumento é atribuído substancialmente à adequação da empresa para o novo ciclo de crescimento, o que levou primariamente ao aumento de despesas com pessoal devido ao crescimento da equipe no período, assim como aumento das despesas da sede para atender a esse mesmo aumento. Vale ressaltar que a proporção das despesas em relação à receita líquida diminuiu, sendo 8,6% em 31 de dezembro de 2019 e 11,4% em 31 de dezembro de 2018, demonstrando que o crescimento das despesas administrativas está em consonância com o aumento das operações da Companhia.

***Despesas comerciais***

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Despesas comerciais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$25,6 milhões comparativamente a R\$12,2 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$13,5 milhões ou 110,5%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento no volume de lançamentos do ano. Com baixo nível de estoque dos empreendimentos em desenvolvimento, 87,7% dessas despesas referem-se aos lançamentos do ano que responderam bem às estratégias de marketing adotadas.

### ***Outras despesas e receitas operacionais***

As outras despesas e receitas operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ (4,9) milhões comparativamente a R\$ (3,8) milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$1,1 milhões ou 29,8%. Esta redução é atribuída à baixa de impostos a recuperar com prazo expirado e aumento nas contingências previdenciárias, em consonância com o aumento no quadro de funcionários.

### ***Resultado financeiro***

O Resultado financeiro líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de uma despesa financeira de R\$(4,5) milhões comparativamente a uma despesa financeira de R\$(1,2) milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento na despesa financeira de R\$(3,2) milhões ou 257,7%. Este aumento é atribuído substancialmente a captação de recursos de capital de giro tanto na controladora quanto em uma de suas controladas, em substituição ao financiamento à produção existente na mesma, com intuito de reduzir o custo de financiamento do projeto

### ***Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social***

Em virtude dos fatores mencionados acima, o lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$37,7 milhões comparativamente a R\$19,7 milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$18,1 milhões ou 91,9%. De forma geral, a venda dos produtos lançados em 2019 (Raízes Guilhermina, Haus Brooklin, Raízes Vila Prudente, Haus Pinheiros e Haus Alto Butantã), com consequente reconhecimento de suas margens e a evolução física dos projetos lançados em períodos anteriores, que também apresentam altos níveis de vendas, proporcionaram um aumento expressivo no lucro da Companhia antes do imposto de renda e contribuição social, comparado com o período anterior.

### ***Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido***

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de uma despesa de R\$(5,7) milhões comparativamente a uma despesa de R\$(3,4) milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$(2,4) milhões ou 70,8%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado ao aumento da receita.

### ***Lucro (prejuízo) líquido do exercício***

O Lucro do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$32,0 milhões comparativamente a R\$16,3 milhões no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R\$15,7 milhões ou 96,2%. O Lucro do exercício representou 10,3% e 10,9% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. O referido aumento absoluto no lucro líquido está atrelado aos fatores mencionados anteriormente, como aumento no número de lançamentos, boa performance de vendas e evolução física dos projetos em andamento. Apesar da ligeira redução na margem bruta, tendo em vista que as despesas administrativas e outras despesas foram proporcionalmente menores em relação ao exercício de 2018, a margem líquida sofreu uma pequena redução, uma vez que a redução proporcional nas despesas compensou a redução na margem bruta.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais****EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

<b>DRE Consolidado<sup>1</sup></b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2018</b>	<b>AV</b>	<b>No exercício social encerrado em 31/12/2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>(em R\$ mil, exceto %)</b>	<b>(Reapresentado)</b>		<b>(Reapresentado)</b>		
<b>Receita operacional líquida</b>	150.237	100,0%	54.788	100,0%	174,2%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	(97.158)	-64,7%	(38.575)	(70,4%)	151,9%
<b>Lucro bruto</b>	53.079	35,3%	16.213	29,6%	227,4%
<b>Receitas/despesas operacionais</b>					
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	(17.078)	(11,4%)	(9.928)	(18,1%)	72,0%
<b>Despesas comerciais</b>	(12.186)	(8,1%)	(8.637)	(15,8%)	41,1%
<b>Outras despesas e receitas operacionais</b>	(3.791)	(2,5%)	(1.440)	(2,6%)	163,3%
<b>Equivalência patrimonial</b>	887	0,6%	329	0,6%	169,6%
<b>Total das despesas e receitas operacionais</b>	(32.168)	(21,4%)	(19.676)	(35,9%)	63,5%
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	20.911	13,9%	(3.463)	(6,3%)	(703,8%)
<b>Receitas financeiras</b>	1.207	0,8%	1.437	2,6%	(16,0%)
<b>Despesas financeiras</b>	(2.454)	(1,6%)	(1.829)	(3,3%)	34,2%
<b>Resultado financeiro Líquido</b>	(1.247)	(0,8%)	(392)	(0,7%)	218,1%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	19.664	13,1%	(3.855)	(7,0%)	(610,1%)
<b>Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido</b>	(3.357)	(2,2%)	(1.240)	(2,3%)	170,7%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	16.307	10,9%	(5.095)	(9,3%)	(420,1%)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores</b>	15.571	10,4%	(5.448)	(9,9%)	(385,8%)
<b>Lucro líquido atribuído aos não controladores</b>	736	0,5%	353	0,6%	108,5%

<sup>1</sup> Observando o exposto no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a sua política interna sobre a classificação contábil e reclassificou a provisão de distratos de clientes para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e reapresentou as informações financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

***Receita operacional líquida***

A Receita operacional líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$150,2 milhões comparativamente a R\$54,8 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$95,4 milhões ou 174,2%. Este aumento é atribuído ao aumento do volume de lançamentos representado pelos empreendimentos Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, que originaram novas vendas à Companhia, e ao incremento de reconhecimento da receita de vendas dos empreendimentos já lançados de acordo com a evolução do PoC, por conta das obras em andamento dos empreendimentos LivePark, Raízes Vila Matilde, Les Champs São Francisco e início das obras dos empreendimentos MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana.

***Custo dos imóveis vendidos***

Custo dos Imóveis vendidos (o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo, e a reversão da provisão para distratos de clientes) no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$97,2 milhões comparativamente a R\$38,6 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$58,6 milhões ou 151,9%. Este aumento é atribuído a evolução física das obras em andamento, que tiveram início em 2017, além do início de 2 novas obras, MaxMitre e Haus Mitre Vila

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Mariana.

### ***Lucro bruto***

O Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$53,1 milhões comparativamente a R\$16,2 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$36,9 milhões ou 227,4%. Este aumento deve-se principalmente ao volume de vendas e andamento físico dos projetos em obra, que permitiram maior reconhecimento de receita. Este aumento é atribuído substancialmente a melhora na margem dos projetos lançados em 2018, Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, em relação aos projetos lançados em anos anteriores, visto que, por conta do cenário econômico mais favorável, tais projetos obtiveram um preço médio por metro quadrado acima do estudo de viabilidade.

### ***Despesas gerais e administrativas***

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$17,1 milhões comparativamente a R\$9,9 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$7,2 milhões ou 72,0%, tal variação foi decorrente principalmente do movimento de expansão da Companhia para aumentar o volume de VGV lançado anualmente, com consequente crescimento de equipe em 415% em relação a 2017 e expandindo a sede da empresa, em consonância com a capacidade operacional da empresa, o que levou uma queda das despesas frente à receita operacional líquida do exercício entre 2018 e 2017, respectivamente.

### ***Despesas comerciais***

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$12,2 milhões comparativamente a R\$8,6 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$3,5 milhões ou 41,1%. Em 2018 a Companhia lançou dois novos empreendimentos, Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, com boa performance de vendas, o que implicou também em altos gastos com despesas comerciais, representando 46,5% do total da despesa comercial incorrida. A Companhia também teve uma redução de estoque dos empreendimentos já lançados e ainda não entregues expressiva, o que também influenciou o aumento das despesas comerciais no exercício.

### ***Outras despesas e receitas operacionais***

Outras despesas e receitas operacionais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R\$3,8 milhões comparado a uma despesa de R\$1,4 milhões no mesmo exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$2,4 milhões ou 163,3%. Essa rubrica contempla as despesas tributárias, despesas não dedutíveis, ganhos e perdas de investimentos e provisões para contingências. Apesar do aumento nominal significativo, principalmente por conta das contingências, dado o aumento do volume de vendas e funcionários, em 31 de dezembro de 2018 essa rubrica representou 2,5% da receita líquida contra 2,6% em 31 de dezembro de 2017, o que demonstra consistência em relação ao crescimento da empresa.

### ***Resultado financeiro, líquido***

O Resultado financeiro, líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R\$1,2 milhões comparativamente a uma despesa de R\$0,4 milhão no mesmo período de 2017, o que representou um aumento de R\$0,9 milhão ou 218,1%. Esse aumento é atribuído substancialmente às despesas financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos nesse período e dos juros do financiamento de obras entregues no período, que deixam de compor o custo financeiro a partir da instituição de condomínio.

### ***Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social***

O Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$19,7 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$3,9 milhões no mesmo período de 2017, o que representou uma variação de R\$23,5 milhões ou 610,1%. Este aumento é

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

atribuído substancialmente ao aumento das vendas e evolução física dos empreendimentos em obra (LivePak Santo André, Raízes Vila Matilde, Les Champs Vila São Francisco iniciadas em 2017 e MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana iniciadas em 2018), que permitem a apropriação do lucro dos empreendimentos.

***Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido***

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R\$3,4 milhões comparativamente a uma despesa de R\$1,2 milhões no mesmo período de 2017, o que representou um aumento na despesa de R\$2,1 milhões ou 170,7%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado ao aumento da receita.

***Lucro (prejuízo) do exercício***

O Lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$16,3 milhões comparativamente a um prejuízo de R\$5,1 milhões no mesmo período em 2017, o que representou uma variação de R\$21,4 milhões ou 420,1%, conforme explicado nas contas acima.

**BALANÇOS PATRIMONIAIS****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

	<b>31/12/2019</b>	<b>AV</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
	<b>Reapresentado</b>				
<b>Ativo</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	33.416	8,4%	21.090	7,8%	58,4%
Caixa Restrito	1.100	0,3%	1.100	0,4%	0,0%
Adiantamento	5.444	1,4%	1.990	0,7%	173,6%
Contas a receber	176.208	44,5%	106.663	39,3%	65,2%
Imóveis a comercializar	78.190	19,7%	103.377	38,1%	(24,4%)
Partes Relacionadas	-	0,0%	90	0,0%	(100,0%)
Contas correntes - Parceiros	4.211	1,1%	-	0,0%	0,0%
Outros Ativos	2.350	0,6%	1.950	0,7%	20,5%
Tributos a recuperar	1.172	0,3%	1.090	0,4%	7,5%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>302.091</b>	<b>76,3%</b>	<b>237.350</b>	<b>87,5%</b>	<b>27,3%</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	60.256	15,2%	12.412	4,6%	385,5%
Partes relacionadas	-	0,0%	8.824	3,3%	(100,0%)
Caixa Restrito	5.800	1,5%	1.900	0,7%	205,3%
Outros créditos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Imóveis a comercializar	10.711	2,7%	5.243	1,9%	104,3%
Investimentos	10.374	2,6%	3.006	1,1%	245,1%
Imobilizado	6.327	1,6%	2.229	0,8%	183,8%
Intangível	476	0,1%	318	0,1%	49,7%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>93.944</b>	<b>23,7%</b>	<b>33.932</b>	<b>12,5%</b>	<b>176,9%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>396.035</b>	<b>100,0%</b>	<b>271.282</b>	<b>100,0%</b>	<b>46,0%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	104.674	26,4%	11.124	4,1%	841,0%
Fornecedores	11.666	2,9%	5.055	1,9%	130,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.223	1,1%	1.597	0,6%	164,4%
Tributos correntes com recolhimento diferido	6.911	1,7%	3.585	1,3%	92,8%
Terrenos a pagar	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Adiantamento de clientes	53.816	13,6%	22.340	8,2%	140,9%
Partes relacionadas	-	0,0%	634	0,2%	(100,0%)
Provisão para distrato	668	0,2%	1.171	0,4%	(43,0%)
Outros passivos	13.659	3,4%	6.365	2,3%	114,6%
Provisão para perdas com investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Provisão de garantia de obra	897	0,2%	-	0,0%	0,0%
Contas correntes de consórcios	13.243	3,3%	16.789	6,2%	(21,1%)
Outros débitos com terceiros	13.462	3,4%	1.955	0,7%	581,0%

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

Provisão para demandas judiciais	-	0,0%	1.621	0,6%	(100,0%)
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>223.219</b>	<b>56,4%</b>	<b>72.236</b>	<b>26,6%</b>	<b>208,8%</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	17.293	4,4%	103.245	38,1%	-83,3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	1.688	0,4%	515	0,2%	227,8%
Adiantamento de clientes	39.835	10,1%	27.753	10,2%	43,5%
Terrenos a pagar	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Partes relacionadas	-	0,0%	870	0,3%	(100,0%)
Conta corrente de consórcios	439	0,1%	9.344	3,4%	(95,3%)
Provisão para demandas judiciais	8.669	2,2%	5.342	2,0%	62,3%
Provisão de garantia de obra	3.152	0,8%	2.053	0,8%	53,5%
Outros passivos	2.245	0,6%	422	0,2%	432,0%
Outros débitos com terceiros	36.170	9,1%	9.192	3,4%	295,1%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>109.491</b>	<b>27,6%</b>	<b>158.736</b>	<b>58,5%</b>	<b>(30,9%)</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	56.100	14,2%	23.351	8,6%	140,2%
Reserva de capital	4.188	1,1%	3.835	1,4%	45,6%
Reserva de lucros	2.993	0,8%	2.733	1,0%	(41,5%)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	0,0%	9.807	3,6%	(100,0%)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>63.281</b>	<b>16,0%</b>	<b>39.726</b>	<b>14,6%</b>	<b>59,3%</b>
Participação de não controladores	44	0%	584	0%	(92,5%)
<b>Total do patrimônio líquido consolidado</b>	<b>63.325</b>	<b>16,0%</b>	<b>40.310</b>	<b>14,9%</b>	<b>57,1%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>396.035</b>	<b>100%</b>	<b>271.282</b>	<b>100%</b>	<b>46,0%</b>

**Ativo circulante e não circulante*****Caixa e equivalente de caixa***

Em 31 de dezembro de 2019, o caixa e equivalente de caixa era de R\$33,4 milhões, em comparação com R\$21,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa era de 8,4% em 31 de dezembro de 2019 e 7,8% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R\$12,3 milhões ou 58,4%, decorreu principalmente da liberação de recursos oriundos dos financiamentos à produção dos empreendimentos e às vendas com antecipações em relação à tabela de vendas original.

***Caixa Restrito (Circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R\$6,9 milhões, em comparação com R\$3,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 1,7% em 31 de dezembro de 2019 e 1,1% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R\$3,9 milhões ou 130,0%, decorreu principalmente da captação de uma dívida para desenvolvimento do empreendimento Raízes Vila Matilde, que possui um saldo em garantia de R\$5,0 milhões.

***Contas a receber (circulante e não circulante)***

O contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia PoC, mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R\$236,5 milhões, em comparação com R\$119,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o contas a receber representava 59,7% em 31 de dezembro de 2019 e 43,9% em 31 de dezembro de 2018. O aumento, de R\$117,4 milhões ou 98,6%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos em relação ao ano anterior e do incremento de reconhecimento da receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC.

***Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)***

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados e custos envolvidos na incorporação e construção dos imóveis a serem vendidos, além dos imóveis



## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R\$88,9 milhões, em comparação com R\$108,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, a conta de imóveis a comercializar representava 22,4% em 31 de dezembro de 2019 e 40,0% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R\$19,7 milhões ou 18,2%, é principalmente ocasionada pela entrega de três empreendimentos que, como estão bem vendidos, terão todo o custo reconhecido no resultado. São eles: LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs Vila São Francisco. Essa redução foi contrabalanceada com a aquisição de novos terrenos e lançamento de 5 empreendimentos ao longo do ano de 2019. Em relação aos terrenos, tendo em vista que a grande maioria das aquisições estão vinculadas à aprovação do projeto, a Companhia os escritura poucos meses antes dos lançamentos, portanto, na referida rubrica não há parcela relevante de *landbank*. A análise do *landbank* com um todo deve ser feita conforme descrito na nota 21 das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### ***Partes relacionadas (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de partes relacionadas (circulante e não circulante) era de R\$0,0 milhões, em comparação com R\$8,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. A diminuição de 100% ou R\$8,9 milhões se deve à quitação do mútuo entre os sócios e a controladora. Em relação ao total do ativo, a conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) representava 0% em 31 de dezembro de 2019 e 3,3% em 31 de dezembro de 2018. O saldo em questão foi quitado em dezembro de 2019.

### ***Outros ativos***

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de outros ativos (circulante e não circulante) era de R\$2,4 milhões, em comparação com R\$2,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 20,5% ou R\$0,4 milhão se deve ao aumento dos depósitos judiciais entre outros. Em relação ao total do ativo, a conta de outros ativos (circulante e não circulante) representava 0,6% em 31 de dezembro de 2019 e 0,7% em 31 de dezembro de 2018.

### ***Investimentos***

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de investimentos era de R\$10,4 milhões, em comparação com R\$3,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 245,1% ou R\$7,4 milhões se deve ao investimento realizado pela Companhia no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living Multiestratégia. Em relação ao total do ativo, a conta de investimentos representava 2,6% em 31 de dezembro de 2019 e 1,1% em 31 de dezembro de 2018.

### ***Imobilizado e direito de uso em arrendamento***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo das rubricas de imobilizado e direito de uso em arrendamento era de R\$6,3 milhões, em comparação com R\$2,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 183,8% ou R\$4,1 milhões se deve principalmente ao reconhecimento do ativo de direito de uso em arrendamento a partir de 2019, cujo saldo em 31 de dezembro de 2019 era de R\$2,4 milhões, para a adequação da Companhia ao IFRS 16 (CPC 06), que se refere ao arrendamento mercantil. Ao registrar o direito de uso dos aluguéis das salas comerciais da sede, foi gerado um aumento significativo do ativo imobilizado e direito de uso em arrendamento da Companhia. Em relação ao total do ativo, a conta de imobilizado e direito de uso em arrendamento representava 1,6% em 31 de dezembro de 2019 e 0,8% em 31 de dezembro de 2018.

### **Passivo circulante e não circulante**

#### ***Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$122,0 milhões, em comparação com R\$114,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 6,6% ou R\$7,6 milhões se deve principalmente à liberação de financiamento à produção do empreendimento Haus Mitre Vila Mariana e MaxMitre Vila Prudente, que foi contrabalanceado com quitação do financiamento do empreendimento LivePark, entregue em maio de 2019 e início dos

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

repasse dos empreendimentos Les Champs e Raízes Vila Matilde. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) representava 30,8% em 31 de dezembro de 2019 e 42,2% em 31 de dezembro de 2018.

### ***Fornecedores***

Em 31 de dezembro de 2019, a conta de fornecedores era de R\$11,7 milhões, em comparação com R\$5,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores representava 2,9% em 31 de dezembro de 2019 e 1,9% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação ocorreu principalmente em decorrência do aumento do número de projetos em desenvolvimento.

### ***Obrigações trabalhistas e tributárias***

Em 31 de dezembro de 2019, a conta de obrigações sociais e trabalhistas era de R\$4,2 milhões, em comparação com R\$1,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de obrigações sociais e trabalhistas representava 1,1% em 31 de dezembro de 2019 e 0,6% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação ocorreu, devido ao aumento de número de funcionários que aumenta proporcionalmente os encargos provisionados e a provisão de PLR.

### ***Tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) era de R\$8,6 milhões, em comparação com R\$4,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) representava 2,2% em 31 de dezembro de 2019 e 1,5% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação, ocorreu devido ao aumento do reconhecimento de receita, aumentando proporcionalmente o imposto provisionado diferido no passivo, que será pago quando houver o recebimento das vendas em caixa.

### ***Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R\$93,7 milhões, em comparação com R\$50,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) representava 23,6% em 31 de dezembro de 2019 e 18,5% em 31 de dezembro de 2018. O aumento de R\$43,6 milhões ou de 87,0% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se principalmente a compra de cinco terrenos com permuta física, que compõem um saldo total de R\$45,7 milhões, e às antecipações de parcelas por parte dos promitentes compradores de imóveis, que foram contrabalanceados com a venda de dois empreendimentos, que também detinham permuta física (baixa de R\$12,8 milhões).

### ***Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R\$13,7 milhões, em comparação com R\$26,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 3,5% em 31 de dezembro de 2019 e 9,6% em 31 de dezembro de 2018. A redução na rubrica da conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) de 47,6% ou R\$12,5 milhões pode ser explicada principalmente pelo andamento físico das obras dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, LivePark, Les Champs e Haus Mitre Vila Mariana.

### ***Provisão para demandas judiciais (Circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, as provisões para demandas judiciais (circulante e não circulante) eram de R\$8,7 milhões, em comparação com R\$7,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a provisão para demandas judiciais (circulante e não circulante) representava 2,2% em 31 de dezembro de 2019 e 2,6% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

deve-se principalmente aos valores de provisões previdenciárias dado o aumento de funcionários da empresa, para suportar seu crescimento, e provisões de ações cíveis decorrentes dos distratos de unidades imobiliárias, de forma proporcional ao aumento de unidades em carteira.

### **Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido teve aumento de R\$23,0 milhões ou 57,1%, passando para R\$63,3 milhões em 31 de dezembro de 2019, em comparação com R\$40,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de patrimônio líquido é explicado pelo resultado líquido gerado no exercício, decorrente do reconhecimento de receita, por conta da evolução do PoC dos empreendimentos lançados e da boa performance de vendas, além do lucro gerado pela venda de alguns ativos. Boa parte da reserva de lucros foi distribuída aos sócios, que integralizaram a totalidade dessas distribuições na Companhia, aumentando o capital social em 140,2%, passando para R\$56,1 milhões em 31 de dezembro de 2019 em comparação com R\$23,4 milhões em 31 de dezembro de 2018.

### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(Em milhares de reais, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
	Reapresentado		Reapresentado		
<b>Ativo</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	21.090	7,8%	6.807	6,0%	209,8%
Caixa restrito	1.100	0,4%	-	0,0%	-
Contas a receber	106.663	39,3%	29.484	25,8%	261,8%
Imóveis a comercializar	103.377	38,1%	47.180	41,3%	119,1%
Partes relacionadas	90	0,0%	757	0,7%	(88,1%)
Tributos a recuperar	1.090	0,4%	934	0,8%	16,7%
Adiantamentos	1.990	0,7%	1.389	1,2%	43,3%
Outros ativos	1.950	0,7%	1.337	1,2%	45,8%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>237.350</b>	<b>87,5%</b>	<b>87.888</b>	<b>76,9%</b>	<b>170,1%</b>
<b>Não circulante</b>					
Caixa restrito	1.900	0,7%	-	0,0%	-
Contas a receber	12.412	4,6%	14.053	12,3%	(11,7%)
Imóveis a comercializar	5.243	1,9%	3.405	3,0%	54,0%
Partes relacionadas	8.824	3,3%	2.475	2,2%	256,5%
Investimentos	3.006	1,1%	3.553	3,1%	(15,4%)
Imobilizado	2.229	0,8%	2.883	2,5%	(22,7%)
Intangível	318	0,1%	82	0,1%	287,8%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>33.932</b>	<b>12,5%</b>	<b>26.451</b>	<b>23,1%</b>	<b>28,3%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>271.282</b>	<b>100,0%</b>	<b>114.339</b>	<b>100,0%</b>	<b>137,3%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11.124	4,1%	21.358	18,7%	(47,9%)
Fornecedores	5.055	1,9%	4.503	3,9%	12,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.597	0,6%	874	0,8%	0,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido	3.585	1,3%	760	0,7%	371,7%
Terrenos a pagar	-	0,0%	19	0,0%	-
Adiantamento de clientes	22.340	8,2%	7.871	6,9%	183,8%
Partes relacionadas	634	0,2%	634	0,6%	0,0%
Provisão para distrato	1.171	0,4%	670	0,6%	74,8%
Outros passivos	6.365	2,3%	2.076	1,8%	206,6%
Outros débitos com terceiros	1.955	0,7%	-	0,0%	n/a
Conta corrente de consórcios	16.789	6,2%	20.159	17,6%	(16,7%)
Provisão para demandas judiciais	1.621	0,6%	679	0,6%	138,7%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>72.236</b>	<b>26,5%</b>	<b>59.603</b>	<b>52,1%</b>	<b>21,2%</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	103.245	38,1%	5.038	4,4%	1.949,3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	515	0,2%	577	0,5%	(10,7%)
Adiantamento de clientes	27.753	10,2%	1.710	1,5%	1.523,0%
Partes relacionadas	870	0,3%	199	0,2%	337,2%
Conta corrente de consórcios	9.344	3,4%	10.238	9,0%	(8,7%)
Provisão para demandas judiciais	5.342	2,0%	3.892	3,4%	37,3%
Provisão de garantia de obra	2.053	0,8%	1.176	1,0%	74,6%
Outros passivos	422	0,2%	-	0,0%	-
Outros débitos com terceiros	9.192	3,4%	1.346	1,2%	582,9%

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

(Em milhares de reais, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
	Reapresentado		Reapresentado		
<b>Ativo</b>					
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>158.736</b>	<b>58,5%</b>	<b>24.176</b>	<b>21,1%</b>	<b>556,6%</b>
Patrimônio líquido					
Capital social	23.351	8,6%	21.646	18,9%	7,9%
Reserva de capital	3.835	1,4%	1.260	1,1%	204,4%
Reserva de lucros	9.807	3,6%	2.838	2,5%	245,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.733	1,0%	4.438	3,9%	(38,4%)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>39.726</b>	<b>14,6%</b>	<b>30.182</b>	<b>26,4%</b>	<b>31,6%</b>
Participação de não controladores	584	0,2%	378	0,3%	54,5%
<b>Total do patrimônio líquido consolidado</b>	<b>40.310</b>	<b>14,9%</b>	<b>30.560</b>	<b>26,7%</b>	<b>31,9%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>271.282</b>	<b>100,0%</b>	<b>114.339</b>	<b>100,0%</b>	<b>137,3%</b>

**Ativo*****Caixa e equivalente de caixa***

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalente de caixa era de R\$21,1 milhões, em comparação com R\$6,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa representava 7,8% em 31 de dezembro de 2018 e 6,0% em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento, de R\$14,3 milhões ou 209,8%, decorreu majoritariamente do ingresso de financiamentos à produção das obras em andamento.

***Caixa Restrito (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R\$3,0 milhões, enquanto em 31 de dezembro de 2017 não havia saldo de caixa restrito (circulante e não circulante). Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 1,1% em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento, se deve às aplicações garantidas dos capitais de giro tomados com o Banco Pine e Banco Safra ao longo do ano de 2018.

***Contas a receber (circulante e não circulante)***

A rubrica de contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia POC mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R\$119,1 milhões, em comparação com R\$43,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o contas a receber (circulante e não circulante) era de 43,9% em 31 de dezembro de 2018 e 38,1% em 31 de dezembro de 2017. O aumento, de R\$75,6 milhões ou 173,5%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos em relação ao ano anterior, uma vez que em 2017 foi lançado apenas o empreendimento MaxMitre e em 2018 foram lançados Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, e do incremento de reconhecimento receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC.

***Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)***

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados, os custos envolvidos na incorporação, a construção dos imóveis a serem vendidos e os imóveis concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R\$108,6 milhões, em comparação com R\$50,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, a conta de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de 40,0% em 31 de dezembro de 2018 e 44,2% em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento, de R\$58,0 milhões ou 114,7%, é decorrente da compra de novos terrenos. O andamento físico dos empreendimentos em desenvolvimento, que aumentam o custo incorrido apropriado no estoque, tiveram pequeno impacto no aumento dessa rubrica, uma vez que os empreendimentos em andamento possuem baixo estoque de unidades, fazendo com que boa parte do custo incorrido seja classificado no resultado.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### ***Partes relacionadas (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) era de R\$8,9 milhões, em comparação com R\$3,2 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta corrente de partes relacionadas (circulante e não circulante) representava 3,3% em 31 de dezembro de 2018 e 2,8% em 31 de dezembro de 2017. O valor de partes relacionadas se deve principalmente ao mútuo entre os sócios e a controladora. A conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) teve um aumento de R\$5,7 milhões ou 175,8%. O saldo em questão foi quitado em dezembro de 2019.

### **Passivo**

### ***Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$114,4 milhões, em comparação com R\$26,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) representava 42,2% em 31 de dezembro de 2018 e 23,1% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de 333,3% ou R\$88,0 milhões se deve à liberação de financiamentos à produção – Sistema Financeiro de Habitação “SFH” destinado a construção dos empreendimentos LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs São Francisco, empreendimentos lançados em 2016 que estavam em obras em 2018.

### ***Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R\$26,1 milhões, em comparação com R\$30,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 9,6% em 31 de dezembro de 2018 e 26,6% em 31 de dezembro de 2017. Com o andamento físico, principalmente, dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, LivePark e Les Champs, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) teve uma redução de 14,0% ou R\$4,3 milhões, apesar da constituição de um novo consórcio no empreendimento Haus Mitre Vila Mariana.

### ***Fornecedores***

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de fornecedores era de R\$5,1 milhões, em comparação com R\$4,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores era de 1,9% em 31 de dezembro de 2018 e 3,9% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de R\$0,6 milhão ou 12,3% se deve principalmente ao aumento no número de obras em andamento.

### ***Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R\$50,1 milhões, em comparação com R\$9,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de 18,5% em 31 de dezembro de 2018 e 8,4% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de R\$40,5 milhões ou de 422,8% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se principalmente a compra de três terrenos com permuta física e o recebimento de receita antecipada de clientes, que ainda não foram reconhecidas no resultado. O reconhecimento da receita total do contrato no resultado evolui conforme o percentual de evolução do custo dos empreendimentos, pelo PoC. Quando o valor pago pelo cliente excede o montante reconhecido no resultado, conforme explicado acima, esse valor é classificado como um adiantamento de cliente. À medida que o PoC evolui, esse adiantamento vai sendo baixado. Essa rubrica demonstra aumento no volume de antecipação de caixa dos clientes, o que é um indicativo da saúde da carteira e comprometimento dos clientes, reduzindo o risco de distrato.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### ***Patrimônio líquido***

O patrimônio líquido teve aumento de R\$9,8 milhões ou 31,9%, passando para R\$40,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, em comparação com R\$30,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento do patrimônio líquido é explicado pelo resultado líquido gerado no exercício, decorrente do reconhecimento de receita por conta da evolução do PoC dos empreendimentos lançados e da boa performance de vendas. Parte do resultado líquido gerado no exercício foi destinado para reserva de lucros, desta forma, houve um aumento de R\$7,0 milhões, ou 245,6%, da reserva de lucros, passando para R\$9,8 milhões em 31 de dezembro de 2018 em comparação com R\$2,8 milhões em 31 de dezembro de 2017.

### **FLUXO DE CAIXA**

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa condensado e consolidado da Companhia para os períodos indicados:

<b>(em milhares de reais)</b>	<b>Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(57.967)	(65.963)	8.200
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	23.476	(3.659)	323
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	46.817	83.905	(10.610)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	12.326	14.283	(2.087)

### ***Atividades operacionais***

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$58,0 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$66,0 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R\$9,0 milhões, ou 12,1%, é justificado principalmente: (i) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos; (ii) dos juros pagos no período decorrente da captação de novos financiamentos, que é em partes contrabalanceado pelos adiantamentos de clientes.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$66,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R\$8,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente principalmente: (i) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos; (ii) dos estoques de imóveis a comercializar e aumento do volume de gastos com as obras em andamento, que é em partes contrabalanceado pelos adiantamentos de clientes.

### ***Atividades de investimento***

O caixa líquido proveniente das atividades de investimento totalizou R\$23,5 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$3,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de R\$27,1 milhões, ou 741,6,3%, é justificado pela alienação das investidas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Ltda., Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda. Mitre C Empreendimentos Ltda, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda e Residencial Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. para o FIP – Fundo de Investimento em Participações Share Student Living ("FIP Share"), em maio de 2019, bem como da alienação da investida M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda para os sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre em setembro de 2019, compensado principalmente pelas aplicações financeiras como garantia de empréstimos e o investimento realizado no FIP Share.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$3,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R\$0,3 milhão no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente, principalmente aos recursos aplicados em caixa restrito para garantia de dívidas e investimento em ativos imobilizados para a sede da Companhia.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*****Atividades de financiamento***

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$46,8 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido gerado de R\$83,9 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R\$37,1 milhões, ou 44,2%, é justificada pelo aumento na amortização dos empréstimos, devido à entrega de três empreendimentos, Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Les Champs Osasco e seus consequentes pagamentos de financiamento (SFH), em partes contrabalanceados pelo recebimento de aportes de SCPs.

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$83,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$10,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente principalmente da liberação de financiamentos à produção, considerando que em 2018 havia cinco obras em andamento, LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde, Les Champs São Francisco, MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana e uma finalizada, SPE Cunha Horta, sendo que as três primeiras e a última já tinham liberações iniciadas. Houve também geração de caixa proveniente do investimento de parceiros (outros débitos com terceiros), que é parcialmente anulada pelas operações de mútuo com partes relacionadas.

Em 2017 foram quitados os financiamentos à produção dos empreendimentos Ritmo Vila Guilherme e Exclusive Santana. No entanto, o repasse do empreendimento Ritmo Vila Guilherme teve início em 2016, bem como a quitação de outras dívidas corporativas, o que aumentou o saldo de amortização de empréstimos de 2016 em relação a 2017.

**10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro****(a) Resultados das operações do emissor**

(em milhares de reais)	Exercício encerrado em 31 dezembro de		
	2019	2018	2017
Vendas Contratadas	461.934	218.511	124.150
Receita Operacional Líquida	311.875	150.237	54.788

**(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:**

A base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações, nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 são principalmente receitas de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de serviços prestados de vendas através da Mitre Vendas e de administração e gerenciamento de obras e personalização de unidades através da MJF Construções Ltda.

**(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:**

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado.

A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

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

Índices	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>INCC</b>	4,13%	4,0%	4,0%
<b>IGPM</b>	7,3%	7,6%	(0,5%)

As receitas de vendas das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas a dois índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), que também geram variação na receita da Companhia.

As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de redução do índice de INCC ao longo dos meses.

Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao IGPM e corrigidas a taxa de juros de 12% ao ano. Essa correção é mensal até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo.

A administração da Companhia entende que o IGPM não impacta de forma relevante a receita da Companhia.

**(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**



**10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**

Índices	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>INCC</b>	4,13%	4,0%	4,0%
<b>CDI</b>	6,0%	6,4%	9,9%
<b>TR</b>	0,0%	0,0%	0,0%

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice.

Parte das dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.

**10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs****(a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

**(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que ela desenvolve os seus projetos através da constituição de Sociedades de Propósito Específico.

Entre os anos de 2016 a 2019, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado nas notas de Investimentos e de Eventos Subsequentes de suas demonstrações financeiras auditadas, notas 7 e 26b da Demonstração Financeira auditada de 2018 e nota 7 e 25 da Demonstração Financeira auditada de 2019.

**(c) Eventos ou operações não usuais**

Não houve, durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

### (a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

#### CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS IC (IFRS *Interpretations Committee*) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis, analisou seus contratos com seus clientes e seu controle interno referente ao monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. O referido Ofício da CVM determina que os contratos com clientes devem ser permanentemente monitorados de modo a possibilitar ajustes tempestivos na contabilidade na ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade. A Administração monitora constantemente os contratos com clientes para verificar possíveis ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa.

#### CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros

## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativos financeiros	Classificação original	Nova classificação
	CPC 38/IAS 39	CPC 48/IFRS 9
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os ativos e passivos financeiros classificados originalmente como empréstimos e recebíveis, e empréstimos e financiamentos, respectivamente, são mantidos para captar fluxo de caixa contratuais e gerar fluxos de caixas que representam exclusivamente, pagamentos de principal e juros. Por esse motivo foram classificados como custo amortizado na aplicação do CPC 48.

Perda por redução ao valor recuperável (*Impairment*)

No caso da adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para crédito de liquidação duvidosa, sendo considerado o conceito da perda esperada, com base no histórico de perdas e na inadimplência apresentada na respectiva data base. Não foram observados impactos para a Companhia, exceto pelos valores a receber sem garantia real.

### Normas vigentes adotadas a partir de janeiro de 2019

A IFRS 16 introduziu 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. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

A IFRS 16 substituiu 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. Essa norma entrou em vigor em 01 de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Companhia avaliou os potenciais impactos da aplicação inicial do CPC 06 (R2)/IFRS 16 tem sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16/CPC 06 (R2) pela Companhia foram as seguintes:

- (a) **Começo do prazo de arrendamento mercantil:** A Companhia definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Empresa determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.
- (b) **Contratos com prazo indeterminado:** A Companhia é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Companhia é que esses contratos

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**

devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

- (c) **Pagamentos fixos em essência:** São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Companhia está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Companhia determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Companhia não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de aluguéis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.
- (d) **Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário:** A Companhia considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles aluguéis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Companhia consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Companhia. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.
- (e) **Depreciação do ativo de direito de uso:** Os contratos de arrendamento da Companhia não possuem cláusulas que permitam a Companhia exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Companhia), o que for menor. A Companhia adotou a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza ("Custo dos serviços prestados" / "Despesas Administrativas"). Ressalta-se que a Companhia reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.
- (f) **Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento:** O encargo financeiro está sendo reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.
- (g) **Impostos recuperáveis:** A Companhia calculou de maneira líquida os impactos dos impostos recuperáveis na definição das contraprestações assumidas dos contratos em que sejam aplicáveis. A Companhia adotou como política contábil que os contratos de baixo valor serão considerados contratos, cujo bem novo for de até R\$20 mil.

**Efeito de Transição:**

A Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impactará o patrimônio líquido, e possibilita a adoção de expedientes práticos.

Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2)/IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Empresa em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso são mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Empresa optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Empresa reconhece os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Empresa não considerou custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Empresa descontou os pagamentos do arrendamento utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada é de 6,54% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

O detalhamento da composição dos saldos, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 1º de janeiro de 2019 estão demonstrados no quadro a seguir:

<b>Ativo de direito de uso</b> (em milhares de reais)		
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Adoção inicial	2.787	3.481
Atualização	686	686
Reversão	(720)	(760)
Depreciação	(808)	(997)
Saldo em 31 de dezembro	1.945	2.410

<b>Passivo de arrendamento</b> (em milhares de reais)		
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Adoção inicial	2.787	3.481
Juros incorridos	156	196
Reversão	(48)	(88)
Pagamento de principal	(790)	(978)
Saldo em 31 de dezembro	2.105	2.611
Circulante	742	929
Não circulante	1.363	1.683

ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019). A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Empresa:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou
- proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Empresa.

**(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

Conforme apresentado na seção anterior, quando aplicável.

**(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**

Não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia. Ênfases apresentadas:

**O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta a seguinte Ênfase:**

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases****“Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil”**

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, sega o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

**Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Em 23 de abril de 2019 e 16 de abril de 2018 e 9 de junho de 2017, emitimos relatórios de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.23, essas demonstrações financeiras foram alteradas para incluir as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações em notas explicativas e estão sendo reapresentadas para refletir adequadamente a correção de erros identificados e a adoção de política contábil referente a adoção retrospectiva do entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15) que a Administração entende melhor refletir as operações da Companhia. Consequentemente, nosso relatório de auditoria considera essas alterações e substitui os relatórios anteriormente emitidos. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto, uma vez que essas demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados de forma retrospectiva.

**Comentários da administração referente às ênfases**

A Administração ressalta as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

**10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas**

- i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**
- ii) Custos orçados dos empreendimentos**
- iii) Provisão para garantia**
- iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes**
- v) Transações com pagamentos baseados em ações**
- vi) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A administração 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Contudo, é necessário a aplicação de estimativas contábeis críticas e julgamento da Diretoria da Companhia no processo de adoção dessas práticas. Dessa forma, evidenciamos a seguir as principais premissas que podem ter seu valor contábil afetadas por tais estimativas:

**Reconhecimento de Receita e Custo orçado**

Tendo em vista que o reconhecimento de receita da Companhia se dá pelo método de Porcentagem de Conclusão ("PoC" – "*Percentage of completion*"), é requerido que a Companhia estime o custo a realizar de seus empreendimentos, de forma a atualizar o custo orçado.

Devido ao impacto que o custo orçado pode ter no resultado da Companhia, uma vez que é a base para o cálculo da receita a ser reconhecida, a Companhia revisa mensalmente o custo orçado de seus empreendimentos, sempre refletindo no resultado a melhor informação em cada data base.

**Contingências**

A Companhia avalia mensalmente os processos judiciais e procedimentos administrativos movidos contra a Companhia que possam gerar impactos financeiros e atualiza suas provisões para contingências de forma a contabilizar em suas demonstrações financeiras a melhor estimativa de perdas em cada data base.

**Redução do valor recuperável - *Impairment* de ativos**

O valor dos ativos da Companhia, em especial o saldo de imóveis a comercializar, estão sujeitos a mudanças econômicas, operacionais ou tecnológicas, que podem indicar perda em relação ao seu valor contábil registrado. A Companhia revisa periodicamente o valor contábil de seus ativos de forma a constituir provisões para perda quando aplicável, demonstrando assim a melhor informação do valor de seus ativos em cada data base.

**Garantia**

A Companhia estima para seus empreendimentos uma verba de 1% do custo orçado para garantia. Esse percentual é periodicamente revisado, de acordo com dados históricos da Companhia.



**10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**

**(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 ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2019. Salientamos que a companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil, conforme informado no item 10.4 acima.

**(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 aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2019.

**(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia assumiu compromissos para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Em 31 de dezembro de 2019, referidos compromissos totalizavam R\$228,7 milhões, sendo R\$128,5 milhões negociados em dinheiro e R\$100,1 milhões em permuta física.

Compromisso por subscrição de cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living – Multiestratégia

Em 21 de dezembro de 2018 a Mitre subscreveu 42.700 cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living ("FIP Share") no valor unitário de R\$1,00, totalizando R\$42,7 milhões. A integralização das cotas subscritas se dará pela necessidade de caixa do FIP Share e será feito a chamada de capital, tendo a Mitre a o prazo de 10 dias úteis para a integralização das cotas. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia já havia aportado R\$11,0 milhões dos R\$42,7 milhões comprometidos.

**(iv) Contratos de construção não terminada**

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2019.

**(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

A Companhia, no curso normal de seus negócios, contrata financiamento à produção para suas obras. Abaixo seguem as dívidas já contratadas e ainda não liberadas para empreendimentos já lançados e com obra em fase inicial.

Em 29 de outubro de 2018, a Mitre Drausio Empreendimentos e Participações Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 1016082860 no valor de R\$34,2 milhões. A taxa de juros é de 10,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste Formulário de Referência, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 01 de setembro de 2022.

Em 11 de junho de 2019, a Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Safra S.A. o "Instrumento particular de mútuo a empresário para

**10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**

*construção, com pacto adjeto de primeira hipoteca, cessão fiduciária, fiança e outra avenças*" nº 000.392-1 no valor de R\$36,8 milhões. A taxa de juros é de 9,0% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste Formulário de Referência, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 04 de novembro de 2022.

Em 26 de julho de 2019, a Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "*Instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças*" nº 9011950 no valor de R\$39,6 milhões. A taxa de juros é de 8,90% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste Formulário de Referência, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 01 de fevereiro de 2023.

**(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2019.

**10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados****(a) Como tais itens alteram ou poderão vir 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 compõem a continuidade operacional do negócio. Os compromissos de compra e venda de terrenos, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, serão fontes de geração de resultado operacional para a Companhia e reforçam o direcionamento de expansão dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados, porém com obra 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 do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

**(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

As obrigações futuras para a Companhia no montante de R\$142,3 milhões de financiamentos bancários, que serão adquiridos conforme a liberação dos recursos à Companhia, R\$31,7 milhões em compromisso de investimento no FIP Share Student Living conforme a necessidade de caixa do fundo e R\$228,7 milhões (sendo R\$100,1 milhões em permuta física) na compra de terrenos para desenvolvimento imobiliário à medida em que as condições resolutivas forem superadas.

Em relação aos compromissos de compra e venda de terrenos, a Companhia, em face dessas obrigações de compra, passará a ter o direito de posse e consequente incorporação dos terrenos comprados, o que permite a continuidade dos negócios da Companhia.

## 10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

### (a) Investimentos

#### (i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

A principal parte de investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía R\$228,7 milhões em compromissos de aquisição de terrenos, sendo desse saldo R\$100,1 milhões em permuta física. Esses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Vale destacar que antes da Companhia assumir os compromissos de compra de terrenos, a viabilidade do terreno é avaliada e aprovada em comitê, o que reforça a qualidade dos projetos adquiridos pela Companhia. Ademais, os compromissos já assumidos pela Companhia são suficientes para proporcionar a expansão pretendida pela Companhia.

#### (ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Para a aquisição de novos terrenos, serão priorizadas transações que gerem margens e retornos para a Companhia, mitigando sempre que possível os riscos das aquisições dos terrenos, com o desembolso condicionante ao cumprimento de condições precedentes sendo a mais importante delas a aprovação do projeto. Para realizar tais pagamentos, a Companhia conta com (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) com sua própria geração de caixa; (iii) com as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo; bem como (iv) com a possibilidade de celebração de parcerias/joint ventures que façam frente a eventual exposição de caixa. O sucesso no aumento de capital proposta pela Companhia permitirá, adicionalmente, transações de compra de terrenos com parte do pagamento em dinheiro.

#### (iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Até a presente data, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

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

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

### (c) Novos produtos e serviços

#### (i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

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

#### (ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

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

#### (iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

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

#### (iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

## **10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**

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

## **10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 10 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.