

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	53
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	214.628.652
Preferenciais	0
Total	214.628.652
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.662.500
Preferenciais	0
Total	1.662.500

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.429.797	1.300.548
1.01	Ativo Circulante	435.108	857.369
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2	829.614
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2	829.614
1.01.02	Aplicações Financeiras	428.238	19.212
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	428.238	19.212
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	428.238	19.212
1.01.03	Contas a Receber	0	3.432
1.01.03.01	Clientes	0	3.432
1.01.04	Estoques	535	1.650
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	535	1.650
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.418	764
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.418	764
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.915	2.697
1.01.08.03	Outros	1.915	2.697
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.915	2.697
1.02	Ativo Não Circulante	994.689	443.179
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	112.718	103.527
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	104.537	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	104.537	100.621
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.902	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.902	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.279	102
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.279	102
1.02.02	Investimentos	877.031	337.526
1.02.02.01	Participações Societárias	877.031	337.526
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	14.684	10.929
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	862.347	326.597
1.02.03	Imobilizado	4.144	1.973
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.540	371
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.604	1.602
1.02.04	Intangível	796	153
1.02.04.01	Intangíveis	796	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	794	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.429.797	1.300.548
2.01	Passivo Circulante	8.783	26.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.932	2.629
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.932	2.629
2.01.02	Fornecedores	366	306
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	366	306
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.370	672
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.370	672
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	2.370	672
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.096	255
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	627	89
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	627	89
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	469	166
2.01.05	Outras Obrigações	19	22.225
2.01.05.02	Outros	19	22.225
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.212
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	19	13
2.02	Passivo Não Circulante	58.353	57.420
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.272	51.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.000	50.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.000	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.272	1.479
2.02.04	Provisões	6.081	5.941
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.081	5.941
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.081	5.941
2.03	Patrimônio Líquido	1.362.661	1.217.041
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.550	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.547	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	273.630	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	276.226	122.997
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-7.272	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	346	625	0	0
3.03	Resultado Bruto	346	625	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	36.560	127.866	16.848	39.275
3.04.01	Despesas com Vendas	-12	-1.002	-46	-123
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.879	-17.359	-3.618	-6.899
3.04.02.01	Despesas da Administração	-4.921	-14.481	-2.690	-5.971
3.04.02.02	Honorários da Administração	-958	-2.878	-928	-928
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-68	385	-425	-915
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	42.519	145.842	20.937	47.212
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.906	128.491	16.848	39.275
3.06	Resultado Financeiro	9.774	26.888	792	822
3.06.01	Receitas Financeiras	10.328	28.526	1.141	1.351
3.06.02	Despesas Financeiras	-554	-1.638	-349	-529
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.680	155.379	17.640	40.097
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.046	-2.150	0	0
3.08.01	Corrente	-1.046	-2.150	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	45.634	153.229	17.640	40.097
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	45.634	153.229	17.640	40.097

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	45.634	153.229	17.640	40.097
4.03	Resultado Abrangente do Período	45.634	153.229	17.640	40.097

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.329	-14.547
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.491	-5.186
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	155.379	40.097
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	529	305
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-145.842	-47.212
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	0	159
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	282	279
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	140	1.852
6.01.01.13	Outros resultados	3	-666
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.565	-8.355
6.01.02.01	Contas a receber	3.432	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	1.115	-9.808
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-4.831	-61
6.01.02.04	Outros créditos	782	-196
6.01.02.05	Fornecedores	60	235
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	1.698	58
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.303	1.398
6.01.02.10	Outras contas a pagar	6	19
6.01.03	Outros	-2.727	-1.006
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-2.150	0
6.01.03.02	Juros pagos	-577	-1.006
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-808.836	-13.511
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-447.993	-32.793
6.02.02	Dividendos recebidos	59.742	19.280
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-4.300	0
6.02.05	Aplicações financeiras	-412.942	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-3.343	2
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-33.105	982.409
6.03.01	Partes relacionadas	-4.098	-1.291
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.393	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-579	-312
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-22.212	-1.799
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	0	1.027.064
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-337	-41.253
6.03.08	Ações em tesouraria	-7.272	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-829.612	954.351
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	829.614	30.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2	985.124

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-337	-7.272	0	0	0	-7.609
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-337	0	0	0	0	-337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.272	0	0	0	-7.272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.229	0	153.229
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.229	0	153.229
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	153.229	-153.229	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	153.229	-153.229	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.034	-7.275	280.902	0	0	1.362.661

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.047.324	0	-1.799	0	0	1.045.525
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-41.253	0	0	0	0	-41.253
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.799	0	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	40.097	0	40.097
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	40.097	0	40.097
5.07	Saldos Finais	1.092.328	-3	56.361	40.097	0	1.188.783

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	684	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	684	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.943	-4.788
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.943	-4.788
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.259	-4.788
7.04	Retenções	-529	-305
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-529	-305
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.788	-5.093
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	174.368	48.563
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	145.842	47.212
7.06.02	Receitas Financeiras	28.526	1.351
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	169.580	43.470
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	169.580	43.470
7.08.01	Pessoal	12.563	2.844
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.540	963
7.08.01.04	Outros	6.023	1.881
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.878	928
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.145	953
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.150	0
7.08.02.01	Federais	2.150	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.638	529
7.08.03.01	Juros	1.638	529
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	153.229	40.097
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	153.229	40.097

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.943.036	1.693.791
1.01	Ativo Circulante	1.330.307	1.398.361
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.205	899.714
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.686	899.712
1.01.01.02	Caixa Restrito	2.519	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	646.395	22.102
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	646.395	22.102
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	646.395	22.102
1.01.03	Contas a Receber	283.367	209.145
1.01.03.01	Clientes	283.367	209.145
1.01.04	Estoques	387.732	263.033
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	387.732	263.033
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.151	988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.151	988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.457	3.379
1.01.08.03	Outros	2.457	3.379
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.457	3.379
1.02	Ativo Não Circulante	612.729	295.430
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	592.952	282.180
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	104.537	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	104.537	100.621
1.02.01.04	Contas a Receber	100.555	85.496
1.02.01.04.01	Clientes	100.555	85.496
1.02.01.05	Estoques	379.078	92.644
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	379.078	92.644
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.902	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.902	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.880	615
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.868	525
1.02.01.10.04	Outros Créditos	12	90
1.02.02	Investimentos	14.684	10.929
1.02.02.01	Participações Societárias	14.684	10.929
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	14.684	10.929
1.02.03	Imobilizado	4.297	2.168
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.693	566
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.604	1.602
1.02.04	Intangível	796	153
1.02.04.01	Intangíveis	796	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	794	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.943.036	1.693.791
2.01	Passivo Circulante	300.965	293.101
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.233	3.170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.233	3.170
2.01.02	Fornecedores	12.939	5.633
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.939	5.633
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.938	9.681
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.938	9.681
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	6.357	4.604
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	6.581	5.077
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.097	3.170
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	628	3.004
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	628	3.004
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	469	166
2.01.05	Outras Obrigações	266.428	270.078
2.01.05.02	Outros	266.428	270.078
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.212
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	208.509	165.308
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	54.157	79.571
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	3.762	2.987
2.01.06	Provisões	1.330	1.369
2.01.06.02	Outras Provisões	1.330	1.369
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.330	1.369
2.02	Passivo Não Circulante	199.859	100.349
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.476	55.679
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.204	54.200
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.204	54.200
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.272	1.479
2.02.02	Outras Obrigações	129.949	30.017
2.02.02.02	Outros	129.949	30.017
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	105.745	16.597
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	24.204	13.420
2.02.03	Tributos Diferidos	5.993	4.912
2.02.04	Provisões	11.441	9.741
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.297	6.550
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.297	6.550
2.02.04.02	Outras Provisões	5.144	3.191
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.144	3.191
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.442.212	1.300.341
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.550	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.547	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	273.630	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	276.226	122.997
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-7.272	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	79.551	83.300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	149.328	500.023	86.696	180.439
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.741	-289.271	-47.301	-102.507
3.03	Resultado Bruto	64.587	210.752	39.395	77.932
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.076	-57.075	-9.838	-17.861
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.017	-42.686	-4.857	-10.074
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.459	-18.916	-4.267	-8.710
3.04.02.01	Despesas da Administração	-5.501	-16.038	-3.339	-7.782
3.04.02.02	Honorários da Administração	-958	-2.878	-928	-928
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-28	772	-855	220
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.428	3.755	141	703
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.511	153.677	29.557	60.071
3.06	Resultado Financeiro	14.162	33.470	366	892
3.06.01	Receitas Financeiras	14.778	35.521	1.089	2.188
3.06.02	Despesas Financeiras	-616	-2.051	-723	-1.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	57.673	187.147	29.923	60.963
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.395	-13.228	-1.996	-4.202
3.08.01	Corrente	-4.540	-11.987	-1.275	-3.221
3.08.02	Diferido	145	-1.241	-721	-981
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	53.278	173.919	27.927	56.761
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	53.278	173.919	27.927	56.761
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	45.634	153.229	17.640	40.097
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.644	20.690	10.287	16.664

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	53.278	173.919	27.927	56.761
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	53.278	173.919	27.927	56.761
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	45.634	153.229	17.640	40.097
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.644	20.690	10.287	16.664

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-198.547	-26.945
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	188.548	65.670
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	187.147	60.963
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	538	313
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-3.755	-703
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	2.178	488
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-691	-1.617
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	282	279
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-2.939	2.412
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	2.121	-1.308
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	2.576	1.594
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-253	2.190
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.344	1.059
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-374.468	-87.701
6.01.02.01	Contas a receber	-85.651	-49.715
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-414.265	-10.004
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.506	-169
6.01.02.04	Outros créditos	1.000	-154
6.01.02.05	Fornecedores	7.306	3.471
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	63.734	-16.449
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	1.753	-624
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	3.063	1.586
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	43.201	-23.617
6.01.02.10	Outras contas a pagar	10.897	7.974
6.01.03	Outros	-12.627	-4.914
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-11.987	-3.281
6.01.03.02	Juros pagos	-640	-1.633
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-634.036	6.299
6.02.02	Dividendos recebidos	0	1.230
6.02.04	Caixa restrito	-2.517	-5.140
6.02.05	Aplicações financeiras	-628.209	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-3.310	31
6.02.07	Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	0	10.178
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-64.443	966.781
6.03.01	Partes relacionadas	-4.098	-1.624
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.393	400
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-6.899	-12.858
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-579	-312
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-50.815	-4.636
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	4.164	1.027.064
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-337	-41.253
6.03.08	Ações em tesouraria	-7.272	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-897.026	946.135

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	899.712	66.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.686	1.012.152

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-337	-7.272	0	0	0	-7.609	-24.439	-32.048
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.164	4.164
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-337	0	0	0	0	-337	0	-337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.272	0	0	0	-7.272	0	-7.272
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	0	0	0	0	-28.603	-28.603
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.229	0	153.229	20.690	173.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.229	0	153.229	20.690	173.919
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	153.229	-153.229	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	153.229	-153.229	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.034	-7.275	280.902	0	0	1.362.661	79.551	1.442.212

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.047.324	0	-1.799	0	0	1.045.525	60.709	1.106.234
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577	63.546	1.152.123
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-41.253	0	0	0	0	-41.253	0	-41.253
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.799	0	0	-1.799	-2.837	-4.636
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	40.097	0	40.097	16.665	56.762
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	40.097	0	40.097	16.665	56.762
5.07	Saldos Finais	1.092.328	-3	56.361	40.097	0	1.188.783	89.735	1.278.518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	510.699	184.504
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	510.699	184.504
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-347.673	-121.884
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-289.271	-102.507
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-58.402	-19.377
7.03	Valor Adicionado Bruto	163.026	62.620
7.04	Retenções	-538	-313
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-538	-313
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	162.488	62.307
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.276	2.891
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.755	703
7.06.02	Receitas Financeiras	35.521	2.188
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	201.764	65.198
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	201.764	65.198
7.08.01	Pessoal	12.566	2.939
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.543	1.058
7.08.01.04	Outros	6.023	1.881
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.878	928
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.145	953
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.228	4.202
7.08.02.01	Federais	13.228	4.202
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.051	1.296
7.08.03.01	Juros	2.051	1.296
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	173.919	56.761
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	153.229	40.097
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.690	16.664

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021

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

1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controlada” ou “Lavvi”), com sede à Av. Angélica, 2346, andar 8 Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão em 2 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição 100% primária, onde foram emitidas 108.112.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,50 cada uma, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$982.517 líquido de comissão na data da liquidação.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

a) Aumento de capital e reestruturação societária

Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, tendo neste mesmo ato deliberado o aumento de capital social em R\$61.513, mediante a emissão de 61.513.112 novas quotas, com valor nominal de R\$1,00 cada, sendo 55.361.800 quotas ordinárias e 6.151.312 quotas preferenciais, passando o capital social para R\$ 106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais.

As acionistas Cyrela Brazil Realty Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) e RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RH”), subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Vinson”), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012. A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, foram alterados certos aspectos da governança da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Paris”), que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Companhia, passando a ser consolidada às informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Companhia em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

Notas Explicativas

b) Impacto do Covid-19

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

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do COVID-19:

a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantém as previsões de margem e rentabilidade previstas nos estudos de viabilidade revisados.

b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresenta um volume representativo de distratos com clientes, nem deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis, bem como mantém os preços dos imóveis comercializados nos mesmos patamares do período anterior a pandemia.

c. Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas por força da pandemia, sendo que:

- decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais previstos na Portaria nº 139/2020, que foram liquidados no exercício de 2020;
- Medidas provisórias e portarias emitidas até 30 de setembro de 2021 não foram adotadas pela Companhia até a emissão dessas informações contábeis intermediárias.

d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2021 e 2022, tendo mantido os lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não tem expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

Além disso, a Companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Companhia não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses a contar a partir da data de aprovação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

Notas Explicativas

A Companhia está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e consequentemente de toda a sociedade.

Ainda seguimos com algumas medidas tomadas pela Companhia, como destacamos:

Nas obras:

- Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
- Aferição de temperatura;
- Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
- Redução em 50% nos refeitórios;
- Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.

No escritório/corporativo:

- Matemos os cuidados de afastamento, uso obrigatório de máscaras, aferição de temperatura e demais cuidados de higiene recomendados pelos órgãos de saúde.
- Retorno gradual das equipes ao escritório, considerando as flexibilizações permitidas pelos órgãos de saúde.
- Pessoas com algum tipo de comorbidade e gestantes estão em home office.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

Notas Explicativas

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos credores por imóveis compromissados e contas a pagar para sociedade em cotas de participação, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativas nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 .

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 16 de março de 2021 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.lavvi.com.br.

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

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 09 de novembro de 2021, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as informações contábeis das empresas controladas direta ou indiretamente pela Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, como mencionado na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Os períodos de encerramento contábil das controladas, incluídas na consolidação, são coincidentes com os da Controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas uniformemente nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

A participação de terceiros no patrimônio líquido e no lucro líquido das controladas é apresentada como um componente do patrimônio líquido consolidado e na demonstração consolidada do resultado na rubrica de "Participação de acionistas não controladores".

Nas informações contábeis intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

a) Companhias controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de: **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Notas Explicativas

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as informações contábeis intermediárias consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

2.4 Pronunciamentos novos e ainda não adotados

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

Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4)

Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3)

Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16)

Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37)

Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)

Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1)

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Caixas e Bancos	2	11	2.120	12.365
Aplicações Financeiras (i)	-	829.603	566	887.347
Total	2	829.614	2.686	899.712

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração para a controladora e consolidado são de 75% do CDI.

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Aplicações financeiras (i)	2.519	2
Total	2.519	2

(i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com prazos de vencimento originais de 1 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI. O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

Notas Explicativas

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Fundos de investimentos (i)	428.238	5.011	646.395	7.900
Letras Financeiras (ii)	-	14.201	-	14.202
Títulos públicos federais (iii)	104.537	100.621	104.537	100.621
Total	532.775	119.833	750.932	122.723
Circulante	428.238	19.212	646.395	22.102
Não circulante	104.537	100.621	104.537	100.621

- (i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 152% do CDI.
- (ii) Letra financeira com remuneração de 110,5% do CDI.
- (iii) Os títulos públicos federais são remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Unidades em construção	-	-	343.290	251.737
Unidades prontas	-	-	50.963	56.695
Serviços Prestados	-	3.432	87	9
Ajuste a valor presente	-	-	(5.104)	(5.795)
Provisão para distrato	-	-	(5.314)	(8.005)
Total	-	3.432	383.922	294.641
Circulante	-	3.432	283.367	209.145
Não circulante	-	-	100.555	85.496

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma reversão de despesa de R\$ 691 no trimestre findo em 30 de setembro de 2021 (reversão de despesa de R\$ 1.617 em 30 de setembro de 2020), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período findo de 30 em setembro de 2021 variaram entre 2,68 % a.a. e 6,54% a.a. (variação entre 1,78 % e 6,79% a.a. no período findo em 30 de setembro de 2020).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
A vencer				
Até 1 ano	-	-	290.359	217.495
Acima de 1 até 2 anos	-	-	102.675	90.937
Acima de 2 até 3 anos	-	-	1.219	-
Subtotal	-	-	394.253	308.432
Serviços Prestados	-	3.432	87	9
Ajuste a valor presente	-	-	(5.104)	(5.795)
(-) Provisão para distratos	-	-	(5.314)	(8.005)
Total	-	3.432	383.922	294.641

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início de período	(8.005)	(2.116)
Adições	(10.753)	(18.441)
Baixas	13.444	12.552
Saldo no fim do período	(5.314)	(8.005)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Imóveis em construção	-	-	120.116	55.760
Imóveis prontos	-	-	4.956	12.599
Terrenos para futuras incorporações	535	1.650	628.113	275.486
Adiantamentos a fornecedores	-	-	9.156	4.240
Estoques - Reversão de custos com distratos	-	-	3.617	5.729
Juros capitalizados	-	-	852	1.863
Total	535	1.650	766.810	355.677
Circulante	535	1.650	387.732	263.033
Não circulante	-	-	379.078	92.644

Notas Explicativas

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	1.863	234
Adição por consolidação de novas controlada (i)	-	17
Juros incorridos no exercício	1.167	2.119
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(2.178)	(507)
Saldo no fim do período	852	1.863

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 8.

7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Ativo		
Mútuo financeiro (a)	6.902	2.804
Total	6.902	2.804

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	2.804	-
Liberações	3.801	2.804
Encargos financeiros incorridos	297	-
Saldo no fim do período	6.902	2.804

Notas Explicativas

(a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30.09.2021	31.12.2020
Companhia	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	6.902	2.804
Total					6.902	2.804

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a BR Corp Empreendimentos Ltda. Ingressou como sócia em 20% das quotas da SPE.

(b) Remuneração da Administração

i) Remuneração global

A remuneração global da Administração da Companhia para o exercício de 2021, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 27 de abril de 2021 no montante de até R\$6.156 (no exercício de 2020, a remuneração global foi fixada em até R\$3.716).

A Companhia teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020, antes disso, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. E, por esse motivo, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia no período findo em 30 de junho de 2020 (o mesmo se aplica ao exercício de 2019).

ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado		Total de Membros	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Conselho	225	25	6	6
Diretoria	2.173	748	5	5
Encargos	480	155	-	-
Total	2.878	928	11	11

iii) Remuneração variável

De acordo com o artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição de participação nos lucros aos administradores, somente poderá ocorrer se houver saldo remanescente de lucros do exercício, já deduzidos de prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Notas Explicativas

A Companhia não possui planos de opção de compra de ações (“*stock options*”) vigentes.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

(c) Contratos de prestação de serviços

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. O custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$235 (R\$ 1.211 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020). A partir de março de 2021, não há mais valores devidos ou a faturar.

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Controladas	862.347	326.597	-	-
Coligadas	14.684	10.929	14.684	10.929
Total	877.031	337.526	14.684	10.929

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	337.526	118.749	10.929	20.617
Adição de investimento – aportes de capital e AFAC	447.993	99.443	-	-
Dividendos distribuídos	(59.742)	(40.120)	-	(1.230)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	145.842	95.876	3.755	1.319
Adição de investimento – reestruturação societária (b)	-	61.513	-	-
Capitalização dos juros	1.115	1.446	-	-
Baixa de investimento (c)	-	-	-	(9.777)
Valor excedente pago na aquisição (d)	4.300	-	-	-
Outros	(3)	619	-	-
Saldo no fim do período	877.031	337.526	14.684	10.929

Notas Explicativas

- (a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$1.971 em 30 de setembro de 2021 (sem movimentação em 2020). 02 de janeiro de 2020, a Companhia passou a deter participações de 50,98% da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., obtendo assim o controle dessa investida, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 16 e nº 1.
- (b) Em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020), e conseqüentemente as informações contábeis intermediárias da investida passaram a ser consolidadas.
- (c) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento.

Notas Explicativas

A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Investida	(% Particip.)	30.09.2021							Investimento	Equivalência patrimonial
		Balanco patrimonial			Controladora		Consolidado			
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento		
Controladas:										
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.660	897	1.799	(36)	1.762	(36)	-	-	
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	33.918	12.312	3.142	18.464	17.285	14.771	-	-	
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	32.039	4.358	15.518	12.163	19.377	8.514	-	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	109.079	14.964	58.516	35.599	88.468	33.463	-	-	
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	5.556	3.861	633	1.061	1.694	1.061	-	-	
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.128	1.584	119	425	544	425	-	-	
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	73.220	25.407	31.999	15.815	38.251	12.652	-	-	
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	235.056	96.989	75.741	62.326	138.067	62.326	-	-	
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	73.445	42.387	26.293	4.766	31.058	4.766	-	-	
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	110.526	52.327	55.960	2.239	58.199	2.239	-	-	
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.075	19	5.064	(8)	5.056	(8)	-	-	
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	35.195	3.826	35.124	(3.756)	31.369	(3.756)	-	-	
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	105.583	93.620	11.983	(20)	11.963	(20)	-	-	
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	67.491	6.759	60.750	(19)	60.731	(19)	-	-	
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	171.548	15.327	156.227	(6)	156.221	(6)	-	-	
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	43.341	2.289	41.328	(276)	41.052	(276)	-	-	
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	41.496	268	41.577	(349)	41.228	(349)	-	-	
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	37.799	4.811	33.029	(41)	26.391	(32)	-	-	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	133.455	41.590	75.496	16.370	46.833	8.345	-	-	
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	52.512	10.836	41.677	(2)	41.676	(2)	-	-	
Coligadas:										
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	46.176	9.465	27.323	9.388	14.684	3.755	14.684	3.755	
Outros:										
Juros capitalizados (i)						822	(1.971)	-	-	
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-	
Total						877.031	145.842	14.684	3.755	

Notas Explicativas

		31.12.2020							
Investida	(% Particip.	Balanço patrimonial			Controladora		Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12.425	2.735	3.645	6.045	9.690	6.045	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	60.575	28.683	17.437	14.455	25.514	11.564	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	32.923	8.405	13.419	11.099	17.162	7.769	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	81.124	30.274	23.108	27.742	47.799	26.078	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	887	254	251	383	633	383	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	811	692	126	(7)	119	(7)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	57.745	24.747	28.342	4.657	26.399	3.726	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	122.379	86.125	38.128	(1.874)	36.254	(1.874)	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.400	87	5.441	(128)	5.313	(128)	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	96.512	40.552	32.099	23.861	55.960	23.861	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	31.237	7.654	23.607	(24)	23.583	(24)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	27.708	21.672	6.035	-	6.035	-	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	25.014	10.992	14.022	-	11.218	-	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	149.384	33.184	82.531	33.669	59.239	17.164	-	-
Coligadas:									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319
Outros:									
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.679	-	-	-
Total						337.526	95.876	10.929	1.319

Notas Explicativas

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FTI das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado.
- (ii) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento.

9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	Média de 5,28% a 5,84%	dez/2021 e mai/2023	-	-	205	6.914
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.627	50.089	50.627	50.089
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI	mar/2021 e dez/2021	-	-	-	201
Total				50.627	50.089	50.832	57.204
Circulante				627	89	628	3.004
Não circulante				50.000	50.000	50.204	54.200

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com o limite total de R\$85.000 (R\$225.866 em 30 de dezembro de 2020), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos.
- (ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor de R\$ 50.000, que teve os recursos totalmente liberados em 2 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.
- (iii) Contratos firmados em dezembro de 2020 no valor de R\$ 200, o qual foram liquidados em 2021.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Até 1 ano	627	89	628	3.004
Acima de 1 até 2 anos		-	204	4.200
Acima de 2 até 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	50.627	50.089	50.832	57.204

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	50.089	50.074	57.204	54.495
Adições	-	-	-	7.100
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	-	8.449
Amortizações	-	-	(6.899)	(12.701)
Juros incorridos	1.115	1.605	1.167	2.119
Juros pagos	(577)	(1.590)	(640)	(2.258)
Saldo no fim do período	50.627	50.089	50.832	57.204

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 8.

Garantias

O contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária – patrimônio de afetação, prevê as seguintes garantias:

Intervenientes/fiadores	Penhor	Hipoteca
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento.	Prédio e respectivo terreno

A CCB – Financiamento imobiliário prevê o Aval da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”).

Covenants

A CCB – Financiamento imobiliário, firmado com o Banco Alfa S.A., prevê o cumprimento, pela Avalista (Cyrela), dos índices financeiros a seguir apresentados, a serem calculados trimestralmente (março, junho, setembro e dezembro), com base em suas informações contábeis intermediárias consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso.

(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido	= ou < que 0,80
(Total de Recebíveis + Imóveis a Comercializar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	= ou > 1,5
Obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, e/ou protestos legítimos de título, e/ou, não cumprimento de qualquer decisão ou sentença, e/ou, e/ou venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de ativos	= ou > 1,5 do PL

Até a data de aprovação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, todos os *covenants* foram cumpridos pela Cyrela no que diz respeito aos índices financeiros.

Notas Explicativas

b) Arrendamento mercantil

	Controladora	
	30.09.2021	31.12.2020
Provisão para pagamento de arrendamento	3.804	2.581
(-) Ajuste a valor presente	(1.063)	(936)
Total	2.741	1.645
Circulante	469	166
Não circulante	2.272	1.479

A Companhia possui 3 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, sendo um dos contratos com vencimento previsto para outubro de 2025 e o outro com vencimento previsto para outubro de 2026. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 8,17% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

Como garantia dos contratos e do exato cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, assinaram como fiadores, os administradores da Companhia.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento do arrendamento mercantil:

	Controladora	
	30.09.2021	31.12.2020
Até 1 ano	881	448
Acima de 1 até 2 anos	918	471
Acima de 2 até 3 anos	948	489
Acima de 3 até 4 anos	729	507
Acima de 4 anos	328	666
(-) Ajuste a valor presente	(1.063)	(936)
Total	2.741	1.645

Notas Explicativas

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	1.645	1.528
Adição	1.171	514
Remensuração	222	-
Juros incorridos (i)	282	23
Pagamentos	(579)	(420)
Saldo no fim do período	2.741	1.645

- (i) Inclui os valores aproximados de R\$ 87 e R\$ 112 de inflação corrente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	2.091	1.577
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	1.021	514
Saldo no final do período	3.112	2.091
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(391)	(257)

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

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para as informações intermediárias para os nove meses findos em 30 de setembro de 2021.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$786 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e (R\$605 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

Notas Explicativas

10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, e são classificados assim:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Permutas Financeiras	6.679	17.054
Compromissos em moeda corrente	140.399	57.569
Contratos de SCP's	12.824	21.545
Total	159.902	96.168
Circulante	54.157	79.571
Não circulante	105.745	16.597

Permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

Compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM e INCC.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos com obrigações previstas em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPs), sendo o pagamento decorrente do percentual recebido das parcelas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Até 1 ano	54.157	79.731
Acima de 1 até 2 anos	19.046	3.521
Acima de 2 até 3 anos	26.298	3.165
Acima de 3 anos	60.401	9.751
Total	159.902	96.168

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	89.527	44.850
Adiantamentos de clientes – permutas	118.982	120.458
Total	208.509	165.308
Circulante	208.509	165.308
Não circulante	-	-

Notas Explicativas

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

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

12. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	24.204	13.420
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	3.332	1.824
Demais obrigações (iii)	19	13	430	1.163
Total	19	13	27.966	16.407
Circulante	19	13	3.762	2.987
Não Circulante	-	-	24.204	13.420

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos.
- (ii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas.
- (iii) Do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2021, R\$ 376 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 687 em 31 de dezembro de 2020).

13. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas. A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	5.941	3.696	6.550	3.696
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	-	136
Constituição e atualização de provisão	140	2.245	140	2.718
Baixa	-	-	(393)	-
Saldo no fim do período	6.081	5.941	6.297	6.550

- (i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 8 .

Notas Explicativas

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e no exercício de 31 de dezembro de 2020, as demandas judiciais para as quais se constituiu provisão possuíam natureza tributária, exclusivamente. A Companhia não identificou outras ações judiciais ou administrativas, de naturezas trabalhistas ou cíveis com perdas prováveis nos respectivos exercícios.

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30.09.2021	30.09.2020
	Possível	
Tributário	1.441	1.173
Trabalhista	1.082	278
Cível	7	34
Total	2.530	1.485

14. Tributos com recolhimento diferido

a) A composição do saldo dos impostos e contribuições diferidos são como segue:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Diferenças Temporárias – RET:		
IRPJ - diferido	4.032	3.336
CSLL - Diferida	2.111	1.747
PIS - Diferido	1.184	977
Cofins - Diferido	5.470	4.524
(-) Provisão para distratos	(223)	(595)
Total	12.574	9.989
Circulante	6.581	5.077
Não circulante	5.993	4.912

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

Notas Explicativas

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	46.680	155.379	17.641	40.097	57.673	187.147	29.923	60.963
Aliquota - 34%	(15.871)	(52.829)	(5.998)	(13.633)	(19.609)	(63.630)	(10.173)	(20.727)
Resultado de equivalência patrimonial	14.456	49.586	7.119	16.052	486	1.277	48	239
Créditos fiscais não constituídos	(724)	-	(1.121)	(2.419)	67.918	-	(1.121)	(2.419)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	1.093	1.093	-	-	(1.125)	(1.125)	(2.730)	(2.730)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	-	-	(52.065)	50.250	11.980	21.435
Total despesa com IRPJ e CSLL	(1.046)	(2.150)	-	-	(4.395)	(13.228)	(1.996)	(4.202)

Imposto de renda e contribuição social

Corrente	(1.046)	(2.150)	-	-	(4.540)	(11.987)	(1.275)	(3.221)
Diferido	-	-	-	-	145	(1.241)	(721)	(981)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(1.046)	(2.150)	-	-	(4.395)	(13.228)	(1.996)	(4.202)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros.

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro das investidas, no lucro presumido/RET, estão assim compostas:

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Base – RET	319.925	264.550
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	12.797	10.584
(-) Provisão para distratos	(223)	(595)
Total	12.574	9.989
Circulante	6.581	5.077
Não circulante	5.993	4.912

Notas Explicativas

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.497.649	985.989
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(801.973)	(597.287)
Provisão para distrato – efeito em receitas	706	(1.674)
Receita a apropriar com venda de imóveis	696.382	387.028
Custos orçados dos imóveis vendidos	911.223	607.770
Custos incorridos apropriados	(480.864)	(367.995)
Provisão para distrato – efeito em custos	464	(1.045)
Compromissos com custos orçados a apropriar	430.823	238.730
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	265.559	148.298

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

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

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30.09.2021	31.12.2020
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	9.694	708
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	163.357	22.619
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	173.051	23.327

- (i) Os valores acima apresentados não contemplam custos de terrenos, custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos no “Patrimônio de Afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas

16. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de agosto de 2020 a Companhia teve deferido seu pedido de listagem e admissão à negociação de suas ações ordinárias no Novo Mercado da B3, sendo iniciado os negócios com essas ações no dia 02 de setembro de 2020. A Oferta Pública de Ações (IPO) resultou na emissão primária de 108.112.000 (cento e oito milhões, cento e doze mil) ações ordinárias, pelo preço de R\$ 9,50 por ação, perfazendo o montante total líquido de R\$982.517. Com isso, o número de ações ordinárias da Companhia de 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) passou para 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, com a Oferta Pública de Ações (IPO) a Companhia incorreu em gastos com emissão de ações com despesas e comissões que foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 44.210.

Em 02 de janeiro de 2020, os sócios da Companhia deliberaram aumento de capital com a integralização no valor de R\$61.513, mediante a emissão de 61.513.112 novas quotas, utilizando participações societárias detidas na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., como já mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e nº 8.

b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15, especificou-se o seguinte:

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas.
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 212.966.152 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 30 de setembro de 2021 (214.628.652 em 31 de dezembro de 2020).

A cotação das referidas ações, em 30 de setembro de 2021, era de R\$6,41, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$9,09 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2020).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado no fechamento do dia.

O saldo de ações em tesouraria, em 30 de setembro de 2021 pode ser assim demonstrado:

	30.09.2021
Ações em tesouraria	
Quantidade	1.662.500
Valor de aquisição	10.482
(-) Valores em trânsito	(3.210)
Saldo	7.272
Valor médio na aquisição – expresso em reais	6,30
Valor de mercado	10.474

Notas Explicativas

c) Transação de capital

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 8 foram reconhecidos os ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

d) Lucro por ação

O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no período.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro (prejuízo) diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação.

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e nos nove meses findo de 30 de setembro de 2020:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	30.09.2021	30.09.2020
Lucro líquido (Prejuízo) atribuído aos acionistas controladores	153.229	40.097
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	212.966	118.529
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação, expresso em reais	0,7195	0,3383

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1. Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 1 e 16 (a). Naquela data, as quotas em circulação na data foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária.

O lucro por ação no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi calculado, com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2021 e 30 de setembro de 2021. O lucro por ação no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 foi calculado, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de setembro de 2020.

e) Dividendos distribuídos

Entre janeiro e junho de 2020 a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$1.799, sendo R\$1.524 para a sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$275 ao sócio Moshe Horn.

Em maio de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$22.212, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

f) Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício de 2020, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

	31.12.2020
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	93.524
Constituição da reserva legal - %	5%
(-) Reserva Legal	4.676
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	88.848
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	22.212
Total dividendos a pagar	22.212
Dividendo intermediários pagos (vide nota explicativa 16 d))	1.799
Total destinado a reserva de investimento	64.837

17. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Venda de imóveis	-	-	-	-	147.879	503.344	88.714	184.672
Serviços prestados	379	684	-	-	390	2.601	82	439
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	210	691	242	1.617
Provisão para distrato	-	-	-	-	3.602	2.939	(725)	(2.412)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	-	1.124	271	188
Deduções da receita bruta	(33)	(59)	-	-	(2.753)	(10.676)	(1.888)	(4.065)
Total	346	625	-	-	149.328	500.023	86.696	180.439

Notas Explicativas

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020
	a	a	a	a
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Custo dos imóveis vendidos	(81.165)	(282.396)	(46.811)	(102.221)
Provisão para distrato	(2.616)	(2.121)	187	1.308
Custo financeiro	(450)	(2.178)	-	-
Garantia de obra	(510)	(2.576)	(677)	(1.594)
Total	(84.741)	(289.271)	(47.301)	(102.507)

19. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Despesas com pessoal	(2.200)	(6.540)	(386)	(980)	(2.200)	(6.543)	(387)	(1.076)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.110)	(3.145)	(953)	(953)	(1.110)	(3.145)	(953)	(953)
Serviços de terceiros	(745)	(2.266)	(914)	(2.879)	(1.165)	(3.320)	(1.291)	(4.095)
Depreciação	(164)	(529)	(106)	(305)	(167)	(538)	(108)	(313)
Manutenção e utilidades	(583)	(1.574)	(289)	(777)	(706)	(1.945)	(314)	(868)
Legais e cartoriais	(87)	(241)	(2)	(3)	(116)	(283)	(231)	(329)
Demais despesas	(32)	(186)	(40)	(74)	(37)	(264)	(55)	(148)
Total	(4.921)	(14.481)	(2.690)	(5.971)	(5.501)	(16.038)	(3.339)	(7.782)

20. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2021	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Despesas com vendas	-	(16)	-	(5)	(3.916)	(7.682)	(1.039)	(1.741)
Marketing, propaganda e comunicação	(12)	(986)	(46)	(118)	(3.675)	(6.853)	(888)	(1.734)
Despesas com estande	-	-	-	-	(8.239)	(27.847)	(2.912)	(6.538)
Outras despesas	-	-	-	-	(187)	(304)	(18)	(61)
Total	(12)	(1.002)	(46)	(123)	(16.017)	(42.686)	(4.857)	(10.074)

Notas Explicativas**21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021 a 30.09.2021	01.01.2021 a 30.09.2021	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2021 a 30.09.2021	01.01.2021 a 30.09.2021	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020
Provisão para contingência	(70)	(141)	(594)	(1.852)	(27)	251	(1.022)	(2.190)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos	-	(3)	170	937	-	(3)	172	939
Recuperação de despesas (i)	-	529	-	-	-	529	(4)	1.471
Outras receitas (despesas)	2	-	(1)	-	(1)	(5)	(1)	-
Total	(68)	385	(425)	(915)	(28)	772	(855)	220

(i) Referem-se a recuperação de despesas com IPTU e outros tributos federais.

22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2021 a 30.09.2021	01.01.2021 a 30.09.2021	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2021 a 30.09.2021	01.01.2021 a 30.09.2021	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020
Rendimentos sobre aplicações financeiras	10.220	28.325	1.140	1.315	13.934	33.893	936	1.853
Multas e juros recebidos	93	170	-	34	828	1.587	146	274
Outras receitas financeiras	15	31	1	2	15	41	7	61
Receitas financeiras	10.328	28.526	1.141	1.351	14.778	35.521	1.089	2.188
Despesas bancárias	(1)	(2)	(159)	(162)	(50)	(128)	(192)	(324)
Variação de monetária	-	-	-	-	-	-	(336)	(542)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(480)	(1.326)	(53)	(63)	(481)	(1.328)	(53)	(63)
Outras despesas financeiras	(73)	(310)	(137)	(304)	(85)	(595)	(142)	(367)
Despesas financeiras	(554)	(1.638)	(349)	(529)	(616)	(2.051)	(723)	(1.296)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	9.774	26.888	792	822	14.162	33.470	366	892

Notas Explicativas

23. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e 2020, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 9	-	-	1.167	1.423
Juros capitalizados sobre investimentos, conforme Nota Explicativa nº 8	1.115	1.423	-	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	-	-	-	37.868
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16)	1.171	-	1.171	-
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa no 8)	-	61.513	-	61.513

24. Compromissos

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

25. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária. A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda;
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento;

As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

Notas Explicativas

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades, as coberturas de seguros são as seguintes:

30.09.2021	
Modalidade	Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	30.000
Risco de engenharia	497.128
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com setor público	163.639
Escritório	18.020
Total	713.786

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre novembro/2021 e setembro/2026.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	2	829.614	218.933	899.712
Caixa restrito	-	-	2.519	2
Títulos e valores mobiliários	532.775	119.833	534.685	122.723
Contas a receber	-	3.432	383.922	294.641
Partes relacionadas	6.902	2.804	6.902	2.804
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	53.368	51.734	53.573	58.849
Fornecedores	366	306	12.939	5.633
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	140.399	57.569

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	6.679	17.054
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	12.824	21.545
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	24.204	13.420

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A

Notas Explicativas

Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A Companhia atua na administração dos riscos mencionados através de processos e controles implementados em cada área envolvida. Em relação aos processos e controles considera que os níveis de aprovação e segregação de funções são suficientes para garantir o monitoramento das operações, cumprimento das exigências regulatórias e legais, documentação apropriada dos procedimentos, aprovações mediante estudos e análises preparados na periodicidade estabelecida.

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas:

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

A análise sensibiliza os instrumentos financeiros considerando o saldo do fechamento contábil mais recente em relação à aprovação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

		30.09.2021			
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Risco	provável	De 25%	De 50%
Transação					
Emprest e financiamentos em CDI			CDI a 9,71%	CDI a 12,14%	CDI a 14,56%
Despesa financeira	Aumento	50.627	4.915	6.144	7.373
Emprest e financiamentos em CDI			CDI a 9,71%	CDI a 7,28%	CDI a 4,85%
Despesa financeira	Redução	50.627	4.915	3.687	2.458

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos em 30 de setembro de 2021 como sendo 9,71%, correspondente a 108% do CDI acumulado para os próximos 12

Notas Explicativas

meses. Os cenários II e III consideram uma redução dessa taxa em 25% e 50%, bem como um aumento em 25% e 50%. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 8,99% ao ano com base nas taxas referenciais DI x pré de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

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

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	627	50.000	50.627	628	50.204	50.832
Arrendamento Mercantil	469	2.272	2.741	469	2.272	2.741
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	54.157	105.745	159.902

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de baixo risco e atreladas ao CDI e IPCA. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 27 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Notas Explicativas

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro 2020, respectivamente, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes

Recompra e cancelamento de ações em tesouraria

Em 1º de outubro de 2021, a Companhia adquiriu 4.774.900 (quatro milhões, setecentos e setenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias de própria emissão para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento. Nessa data, a Companhia possuía em tesouraria 6.437.400 (seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias.

Em 06 de outubro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 6.437.400 (seis milhões e quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros.

Deliberação e distribuição de dividendos

Em 27 de outubro de 2021, a Companhia distribuiu dividendos intermediários e intercalares no montante de R\$120.000, com base, respectivamente:

- i) nas reservas de lucros conforme apurado nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2020; e
- ii) demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao período findo em 30 de junho de 2021, e representando, nesta data, R\$0,57639309456 para cada ação ordinária de emissão da Companhia ex-tesouraria.

* * *

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 Janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Parecer dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 8 de novembro de 2021

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 Janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 9 de novembro de 2021.

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 9 de novembro de 2021.

À Diretoria