

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

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