

# 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	6
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração do 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	15
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	56
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	214.628.652
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>214.628.652</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	1.389.280	1.300.548
1.01	Ativo Circulante	610.185	857.369
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	593.922	829.614
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	593.922	829.614
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.343	19.212
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	9.343	19.212
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	9.343	19.212
1.01.03	Contas a Receber	0	3.432
1.01.03.01	Clientes	0	3.432
1.01.04	Estoques	1.267	1.650
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.267	1.650
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.162	764
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.162	764
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.491	2.697
1.01.08.03	Outros	2.491	2.697
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.491	2.697
1.02	Ativo Não Circulante	779.095	443.179
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	110.101	103.527
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	102.787	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	102.787	100.621
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.050	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.050	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.264	102
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.264	102
1.02.02	Investimentos	665.390	337.526
1.02.02.01	Participações Societárias	665.390	337.526
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	13.256	10.929
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	652.134	326.597
1.02.03	Imobilizado	2.854	1.973
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	317	371
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.537	1.602
1.02.04	Intangível	750	153
1.02.04.01	Intangíveis	750	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	748	151

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	1.389.280	1.300.548
2.01	Passivo Circulante	6.250	26.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.604	2.629
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.604	2.629
2.01.02	Fornecedores	840	306
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	840	306
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.323	672
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.323	672
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.323	672
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	468	255
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	158	89
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	158	89
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	310	166
2.01.05	Outras Obrigações	15	22.225
2.01.05.02	Outros	15	22.225
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.212
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	15	13
2.02	Passivo Não Circulante	58.394	57.420
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.382	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	2.382	1.479
2.02.04	Provisões	6.012	5.941
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.012	5.941
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.012	5.941
2.03	Patrimônio Líquido	1.324.636	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	-44.213	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	235.268	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	230.592	122.997

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	279	0	0
3.03	Resultado Bruto	0	279	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	81.022	91.306	13.491	22.426
3.04.01	Despesas com Vendas	-867	-990	-19	-77
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.123	-11.480	-1.902	-3.281
3.04.02.01	Despesas da Administração	-5.168	-9.560	-1.902	-3.281
3.04.02.02	Honorários da Administração	-955	-1.920	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-49	453	-121	-490
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	88.061	103.323	15.533	26.274
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	81.022	91.585	13.491	22.426
3.06	Resultado Financeiro	10.608	17.114	-35	30
3.06.01	Receitas Financeiras	11.245	18.198	47	210
3.06.02	Despesas Financeiras	-637	-1.084	-82	-180
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	91.630	108.699	13.456	22.456
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.089	-1.104	0	0
3.08.01	Corrente	-1.089	-1.104	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	90.541	107.595	13.456	22.456
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	90.541	107.595	13.456	22.456
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,42180	0,50130	0,12710	0,21210
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,42180	0,50130	0,12710	0,21210

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	90.541	107.595	13.456	22.456
4.03	Resultado Abrangente do Período	90.541	107.595	13.456	22.456

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.970	-13.282
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.027	-2.035
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	108.699	22.456
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	365	199
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-103.323	-26.274
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	0	167
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	212	158
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	71	1.259
6.01.01.13	Outros resultados	3	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.623	-10.234
6.01.02.01	Contas a receber	3.432	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	383	-9.838
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.560	-59
6.01.02.04	Outros créditos	206	-1.005
6.01.02.05	Fornecedores	534	57
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	651	-6
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	975	109
6.01.02.10	Outras contas a pagar	2	508
6.01.03	Outros	-1.680	-1.013
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-1.104	0
6.01.03.02	Juros pagos	-576	-1.013
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-216.828	-12.458
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-236.326	-21.142
6.02.02	Dividendos recebidos	16.727	8.695
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-4.300	0
6.02.05	Aplicações financeiras	7.703	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-632	-11
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-25.834	-3.297
6.03.01	Partes relacionadas	-3.246	-1.291
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-376	-207
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-22.212	-1.799
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-235.692	-29.037
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	829.614	30.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	593.922	1.736

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	107.595	0	107.595
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.595	0	107.595
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	107.595	-107.595	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	107.595	-107.595	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	235.268	0	0	1.324.636

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	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	61.513	0	0	-1.799	0	59.714
5.04.01	Aumentos de Capital	61.513	0	0	0	0	61.513
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.799	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.456	0	22.456
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.456	0	22.456
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.657	-20.657	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	20.657	-20.657	0	0
5.07	Saldos Finais	106.517	-3	78.817	0	0	185.331

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
7.01	Receitas	305	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	305	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.383	-3.071
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.383	-3.071
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.078	-3.071
7.04	Retenções	-365	-199
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-365	-199
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.443	-3.270
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	121.521	26.484
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	103.323	26.274
7.06.02	Receitas Financeiras	18.198	210
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	118.078	23.214
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	118.078	23.214
7.08.01	Pessoal	8.295	578
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.340	578
7.08.01.04	Outros	3.955	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.920	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.035	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.104	0
7.08.02.01	Federais	1.104	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.084	180
7.08.03.01	Juros	1.084	180
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.595	22.456
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	107.595	22.456

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	1.884.420	1.693.791
1.01	Ativo Circulante	1.420.294	1.398.361
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	792.823	899.714
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	792.431	899.712
1.01.01.02	Caixa Restrito	392	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.425	22.102
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	11.425	22.102
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	11.425	22.102
1.01.03	Contas a Receber	305.909	209.145
1.01.03.01	Clientes	305.909	209.145
1.01.04	Estoques	303.131	263.033
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	303.131	263.033
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.867	988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.867	988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.139	3.379
1.01.08.03	Outros	3.139	3.379
1.01.08.03.01	Outros Créditos	3.139	3.379
1.02	Ativo Não Circulante	464.126	295.430
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	447.097	282.180
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	102.786	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	102.786	100.621
1.02.01.04	Contas a Receber	81.956	85.496
1.02.01.04.01	Clientes	81.956	85.496
1.02.01.05	Estoques	254.359	92.644
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	254.359	92.644
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.050	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.050	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.946	615
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.856	525
1.02.01.10.04	Outros Créditos	90	90
1.02.02	Investimentos	13.256	10.929
1.02.02.01	Participações Societárias	13.256	10.929
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	13.256	10.929
1.02.03	Imobilizado	3.023	2.168
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	486	566
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.537	1.602
1.02.04	Intangível	750	153
1.02.04.01	Intangíveis	750	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	748	151

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	1.884.420	1.693.791
2.01	Passivo Circulante	271.271	293.101
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.704	3.170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.704	3.170
2.01.02	Fornecedores	13.474	5.633
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.474	5.633
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.348	9.681
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.348	9.681
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	7.287	4.604
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	4.061	5.077
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	577	3.170
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	267	3.004
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	267	3.004
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	310	166
2.01.05	Outras Obrigações	240.241	270.078
2.01.05.02	Outros	240.241	270.078
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	22.212
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	166.935	165.308
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	72.445	79.571
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	861	2.987
2.01.06	Provisões	927	1.369
2.01.06.02	Outras Provisões	927	1.369
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	927	1.369
2.02	Passivo Não Circulante	198.686	100.349
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.586	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	2.382	1.479
2.02.02	Outras Obrigações	125.757	30.017
2.02.02.02	Outros	125.757	30.017
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	99.877	16.597
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	25.880	13.420
2.02.03	Tributos Diferidos	8.816	4.912
2.02.04	Provisões	11.527	9.741
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.272	6.550
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.272	6.550
2.02.04.02	Outras Provisões	5.255	3.191
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.255	3.191
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.414.463	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	-44.213	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	235.268	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	230.592	122.997
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	89.827	83.300

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	260.263	350.695	51.279	93.743
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-150.644	-204.530	-29.691	-55.206
3.03	Resultado Bruto	109.619	146.165	21.588	38.537
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.308	-35.999	-3.289	-8.023
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.723	-26.669	-1.760	-5.217
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.673	-12.457	-2.414	-4.443
3.04.02.01	Despesas da Administração	-5.718	-10.537	-2.414	-4.443
3.04.02.02	Honorários da Administração	-955	-1.920	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	142	800	325	1.075
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	946	2.327	560	562
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	90.311	110.166	18.299	30.514
3.06	Resultado Financeiro	12.462	19.308	363	526
3.06.01	Receitas Financeiras	13.139	20.743	388	1.099
3.06.02	Despesas Financeiras	-677	-1.435	-25	-573
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	102.773	129.474	18.662	31.040
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.457	-8.833	-1.041	-2.206
3.08.01	Corrente	-4.913	-7.447	-872	-1.946
3.08.02	Diferido	-1.544	-1.386	-169	-260
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	96.316	120.641	17.621	28.834
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	96.316	120.641	17.621	28.834
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.541	107.595	13.456	22.456
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.775	13.046	4.165	6.378
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,42180	0,50130	0,12710	0,21210
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,42180	0,50130	0,12710	0,21210

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	96.316	120.641	17.621	28.834
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	96.316	120.641	17.621	28.834
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.541	107.595	13.456	22.456
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.775	13.046	4.165	6.378

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-75.648	-20.387
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	131.982	35.852
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	129.474	31.040
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	371	204
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-2.327	-562
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	1.719	519
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-481	-1.376
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	212	158
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	663	2.291
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-495	1.400
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	1.622	838
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	-278	1.168
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.502	278
6.01.01.12	Baixa de imobilizado	0	4
6.01.01.13	Outros resultados	0	-110
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-199.557	-50.138
6.01.02.01	Contas a receber	-93.406	-11.820
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-202.354	-18.442
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.879	-128
6.01.02.04	Outros créditos	-1.091	-1.282
6.01.02.05	Fornecedores	7.841	2.333
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.154	-14.613
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	2.683	-1.024
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.534	404
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	1.627	-5.955
6.01.02.10	Outras contas a pagar	10.334	389
6.01.03	Outros	-8.073	-6.101
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-7.447	-1.973
6.01.03.02	Juros pagos	-626	-4.128
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.510	10.169
6.02.02	Dividendos recebidos	0	1.340
6.02.04	Caixa restrito	-390	-1.660
6.02.05	Aplicações financeiras	8.512	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-612	0
6.02.07	Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	0	10.489
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.143	-18.154
6.03.01	Partes relacionadas	-3.246	-1.624
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-6.790	-12.858
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-376	-207
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-32.361	-3.465
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	3.630	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-107.281	-28.372
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	899.712	66.017

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	792.431	37.645

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(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	0	0	0	0	0	0	-6.529	-6.529
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.630	3.630
5.04.08	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-10.159	-10.159
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	107.595	0	107.595	13.046	120.641
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.595	0	107.595	13.046	120.641
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	107.595	-107.595	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	107.595	-107.595	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	235.268	0	0	1.324.636	89.817	1.414.453

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	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	61.513	0	0	-1.799	0	59.714	62.186	121.900
5.04.01	Aumentos de Capital	61.513	0	0	0	0	61.513	63.852	125.365
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.799	0	-1.799	-1.666	-3.465
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.456	0	22.456	6.378	28.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.456	0	22.456	6.378	28.834
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	20.657	-20.657	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	20.657	-20.657	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	106.517	-3	78.817	0	0	185.331	80.925	266.256

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
7.01	Receitas	358.618	95.950
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	358.618	95.950
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-242.110	-62.914
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-204.530	-55.206
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.580	-7.708
7.03	Valor Adicionado Bruto	116.508	33.036
7.04	Retenções	-371	-204
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-371	-204
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	116.137	32.832
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.070	1.661
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.327	562
7.06.02	Receitas Financeiras	20.743	1.099
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	139.207	34.493
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	139.207	34.493
7.08.01	Pessoal	8.298	673
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.343	673
7.08.01.04	Outros	3.955	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.920	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.035	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.833	4.413
7.08.02.01	Federais	8.833	4.413
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.435	573
7.08.03.01	Juros	1.435	573
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	120.641	28.834
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	107.595	22.456
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.046	6.378

## Comentário do Desempenho



### Mensagem da Administração

Encerramos o segundo trimestre satisfeitos com o progresso da Companhia até aqui, principalmente considerando o sucesso no lançamento do *Villa Versace*, em junho. Foram meses de preparação, passando pelos ajustes no projeto junto à *Versace Home*, a logística da chegada dos móveis vindos da Itália, até a construção do esplêndido decorado, que culminou na grande aceitação do público e, finalmente, se converteu em um forte desempenho comercial.

A venda dos produtos de outras safras seguiu firme, com VSO de estoque em 28% no trimestre. A característica da Lavvi de entregar **i)** produtos com áreas de lazer enriquecidas, **ii)** com plantas cirurgicamente desenhadas e **iii)** a um preço totalmente atrativo em relação ao mercado facilita a decisão de compra, fato que se reflete no desempenho de vendas. Essa estratégia faz com que nossos estoques se mantenham em níveis baixos, historicamente, afastando a necessidade de concessão de descontos.

A retomada das visitas aos *stands* de venda ajudou na maximização da conversão de *leads*, e aqui é válido lembrar que a grande maioria de nossos clientes efetiva a compra somente após a visita física no plantão, para conhecer o terreno e a localização do produto. Portanto, também atribuímos boa parte do desempenho à recuperação das condições sanitárias.

Apesar do bom momento de demanda e crédito em nosso setor, o monitoramento da inflação de insumos tem sido cada vez mais incisivo e essencial, e nossas equipes técnicas seguem intensamente focadas em equacionar estes aspectos de modo a resguardar a Companhia de tais imprevistos. Sempre adotando posturas conservadoras, a Companhia realizou em junho nova grande negociação de compra do aço, um dos principais ofensores no que tange aumento de custos. Desta maneira, no trimestre, atualizamos os orçamentos das obras considerando o novo patamar de custos de aço, concreto, PVC, alumínio, instalações elétricas e hidráulicas. Por outro lado, o efeito *Villa Versace* na margem e aumentos de preço dos estoques remanescentes ajudaram a compensar os efeitos negativos dos “reorçamentos”, fazendo com que nossa margem bruta apresentasse expansão de 1,7 p.p. no trimestre, para 42,1%, mesmo diante de todo este cenário de alta nos custos.

Analisando isoladamente os projetos, notamos que a safra de lançamentos de 2018 (*Palazzo Vila Mariana e Vitrali Moema*), serão entregues dentro do orçamento previsto, enquanto os projetos lançados a partir de 2019 (*Nativ Tatuapé, One Park, Wonder e Lumiere*) apresentaram, em média, aumento de custo 0,7% acima do INCC, até aqui. Mais recente projeto da Companhia, o *Villa Versace*, foi lançado com orçamento de obra totalmente adequado a nova realidade de custos, além de contar com a significativa “margem de segurança” contemplado em sua projeção de custo, que também é regra na Lavvi.

Todos os projetos atualmente em andamento da Lavvi apresentam carteira de recebíveis superior aos custos a incorrer. Tendo em vista que a correção pelo INCC acontece na carteira e na obra, tal condição atua como espécie de “*hedge natural*” nos contratos. Neste aspecto, quanto maior a relação carteira/custos, mais benéfico se torna a atualização pelo INCC. Somando toda a carteira de recebíveis dos projetos em andamento e dividindo pelo saldo a incorrer destas obras, chegamos na relação 1,7x. Neste aspecto, destacamos o *Villa Versace*, que apesar do alto *pre payment* - característico do público comprador de luxo - já larga com o *hedge* equacionado.

## Comentário do Desempenho



O *Villa Versace* foi o grande destaque *across the board* nos resultados do 2T21. São diversos fatores beneficiados por sua relevância e sucesso. A impulsão de 188% T/T na receita, para R\$260 milhões, é um exemplo de seu impacto. Além de contribuir com sua elevada margem bruta, o lançamento ajudou a diluir o C&A, que foi de apenas 2,6% da receita. Deste modo, alavancando a margem EBITDA para 35%, para uma excepcional margem líquida de 35% no trimestre, e 31% no 1S21, uma das maiores do setor.

O balanço da Companhia apresentava caixa líquido de R\$856 milhões ao final de junho. O consumo de caixa do 2T21 foi de apenas R\$6 milhões ex dividendos, apesar do momento de aceleração de gastos com aquisição de novas áreas. Desconsiderando os R\$92 milhões gastos com terrenos, houve geração de caixa de R\$86 milhões. O efeito compensatório – e que impulsionou o caixa – foi originado pela grande entrada de recursos do *Villa Versace*, além do início de repasse dos projetos em estágio final de obra. No acumulado do ano, já são R\$178 milhões desembolsados com aquisições de novos terrenos, evidenciando a execução do planejamento do *IPO*.

A Receita a apropriar (“*Backlog*”) encerrou o 2T21 em R\$604 milhões para uma margem bruta a apropriar de 38% (inclui Dedução de impostos sobre a Receita a apropriar e não inclui efeitos de Provisão para distrato, Provisão para garantia de obra e Ajustes a valor presente sobre a receita). As expansões de volume e margem (+60% e +1,2 p.p. vs 1T21, respectivamente) são substancialmente explicadas, mais uma vez, pela entrada do *Villa Versace* no resultado.

Estamos ainda no começo do ciclo pós *IPO*, e satisfeitos pelos sucessos emplacados através do *Wonder*, *Lumiere* e, principalmente, do *Villa Versace*. Seguimos motivados para continuar comprando grandes e bem localizados terrenos que nos permitirão entregar ótimos produtos a preços atrativos, de modo a repetir, nos próximos projetos, o sucesso alcançado até aqui. Para 2021 temos mais 3 lançamentos, o primeiro deles a ocorrer em agosto, o *Wonder Ipiranga*. O aquecimento de vendas e trabalho com corretores segue intenso, sendo que neste momento estamos a definir estratégias de precificação e atuação.

Seguimos confiantes na recuperação econômica e sanitária do Brasil. É um fato que o cenário macro e a rotina de notícias tem prejudicado a performance de todas as ações no setor na bolsa, e é de se compreender o medo do mercado. Porém, seguimos confiantes no poderoso micro, com demanda robusta e resiliente, após anos de baixo nível de lançamentos, além de uma taxa de financiamento imobiliário *single digit*, o que aquece o ímpeto para compra de imóveis. Os bancos subiram taxas, e estas continuam historicamente baixas mantendo o poder de compra saudável, em um momento em que a competição por conceder financiamentos é grande, diferentemente de outras épocas. Com seriedade e conservadorismo, vamos equacionando o problema de custos. Finalmente, vale dizer que mais do que confiantes na melhoria do panorama macroeconômico, acreditamos fielmente em nossa capacidade de execução. Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e empolgados com o que estamos a construir no futuro de curto, médio e longo prazo.

Administração.

## Notas Explicativas

# Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho 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 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\$988.529 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 junho 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.
- Adotamos uma sistema híbrido, onde parte da equipe fica em home office, e outra parte mais estratégica fica no escritório.
- 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](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.lavvi.com.br](http://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.

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 junho de 2021 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 10 de agosto 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.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados

## Notas Explicativas

integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### b) Investidas com influência significativa

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

## 2.4 Pronunciamentos novos e ainda não adotados

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

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

Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3)

Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16)

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

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

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

## 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Caixas e Bancos	4	11	1.443	12.365
Aplicações Financeiras (i)	593.918	829.603	790.988	887.347
<b>Total</b>	<b>593.922</b>	<b>829.614</b>	<b>792.431</b>	<b>899.712</b>

(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 variam para a controladora e consolidado de 75% a 100,1% do CDI.

### b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Aplicações financeiras (i)	392	2
<b>Total</b>	<b>392</b>	<b>2</b>

(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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Fundos de investimentos (i)	5.075	5.011	7.156	7.900
Letras Financeiras (ii)	4.269	14.201	4.269	14.202
Títulos públicos federais (iii)	102.786	100.621	102.786	100.621
<b>Total</b>	<b>112.130</b>	<b>119.833</b>	<b>114.211</b>	<b>122.723</b>
Circulante	9.343	19.212	11.425	22.102
Não circulante	102.787	100.621	102.786	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 151% 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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Unidades em construção	-	-	392.936	251.737
Unidades prontas	-	-	8.631	56.695
Serviços Prestados	-	3.432	167	9
Ajuste a valor presente	-	-	(5.314)	(5.795)
Provisão para distrato	-	-	(8.555)	(8.005)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.432</b>	<b>387.865</b>	<b>294.641</b>
Circulante	-	3.432	305.909	209.145
Não circulante	-	-	81.956	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\$ 481 no trimestre findo em 30 de junho de 2021 (reversão de despesa de R\$ 1.375 em 30 de junho 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 junho de 2021 variaram entre 2,07 % a.a. e 6,79% a.a. (variação entre 1,99 % e 6,79% a.a. no período findo em 30 de junho de 2020).

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
A vencer	-	-	-	-
Até 01 ano	-	-	316.891	217.495
De 01 a 02 anos	-	-	84.453	90.937
De 02 a 03 anos	-	-	223	-
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>401.567</b>	<b>308.432</b>
Serviços Prestados	-	3.432	167	9
Ajuste a valor presente	-	-	(5.314)	(5.795)
(-) Provisão para distratos	-	-	(8.555)	(8.005)
<b>Total</b>	-	<b>3.432</b>	<b>387.865</b>	<b>294.641</b>

Em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início de período</b>	<b>(8.005)</b>	<b>(2.116)</b>
Adições	(8.019)	(18.441)
Baixas	7.469	12.552
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>(8.555)</b>	<b>(8.005)</b>

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Imóveis em construção	-	-	89.996	55.760
Imóveis prontos (i)	-	-	5.458	12.599
Terrenos para futuras incorporações	1.267	1.650	446.894	275.486
Adiantamentos a fornecedores	-	-	8.082	4.240
Estoques - Reversão de custos com distratos	-	-	6.233	5.729
Juros capitalizados	-	-	827	1.863
<b>Total</b>	<b>1.267</b>	<b>1.650</b>	<b>557.490</b>	<b>355.677</b>
Circulante	1.267	1.650	303.131	263.033
Não circulante	-	-	254.359	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 seis meses findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>1.863</b>	234
Adição por consolidação de novas controlada (i)	-	17
Juros incorridos no exercício	683	2.119
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(1.719)	(507)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>827</b>	<b>1.863</b>

(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	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Ativo</b>		
Mútuo financeiro (a)	6.050	2.804
<b>Total</b>	<b>6.050</b>	<b>2.804</b>

	Controladora e Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>2.804</b>	-
Liberações	3.056	2.804
Encargos financeiros incorridos	190	-
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>6.050</b>	<b>2.804</b>

## Notas Explicativas

### (a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30.06.2021	31.12.2020
Companhia	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	6.050	2.804
<b>Total</b>					<b>6.050</b>	<b>2.804</b>

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 com 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
30.06.2021		
Conselho	150	6
Diretoria	1.450	5
Encargos	320	
<b>Total</b>	<b>1.920</b>	<b>11</b>

Até 30 de junho de 2020, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante os seis meses findos em 30 de junho de 2020 os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia ou suas controladas.

#### 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 seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R\$235 (R\$675 no período de seis meses findo em 30 de junho 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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Controladas	652.134	326.597	-	-
Coligadas	13.256	10.929	13.256	10.929
<b>Total</b>	<b>665.390</b>	<b>337.526</b>	<b>13.256</b>	<b>10.929</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>337.526</b>	<b>118.749</b>	<b>10.929</b>	<b>20.617</b>
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	236.326	99.443	-	-
Dividendos distribuídos	(16.727)	(40.120)	-	(1.230)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	103.323	95.876	2.327	1.319
Adição de investimento - reestruturação societária (b)	-	61.513	-	-
Capitalização dos juros	645	1.446	-	-
Baixa de investimento (c)	-	-	-	(9.777)
Valor excedente pago na aquisição (d)	4.300	-	-	-
Outros	(3)	619	-	-
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>665.390</b>	<b>337.526</b>	<b>13.256</b>	<b>10.929</b>

(a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$1.552 em 30 de junho de 2021 (sem movimentação em 2020).

(b) Em 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.

## Notas Explicativas

- (c) 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.
- (d) 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 junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Investida	(% Particip.)	30/06/2021							
		Balço patrimonial			Controladora		Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Controladas:</b>									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	4.723	1.262	3.518	(57)	3.461	(57)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	63.394	21.439	33.142	8.813	33.564	7.051	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	37.325	5.901	24.518	6.906	21.996	4.834	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	100.359	17.630	57.716	25.012	77.765	23.511	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.295	668	633	994	1.627	994	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.416	1.567	119	730	849	730	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	69.948	29.055	32.999	7.894	32.715	6.315	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	227.933	92.757	75.741	59.435	135.176	59.435	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17.869	1.984	19.363	(3.478)	15.885	(3.478)	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	103.807	49.733	55.960	(1.886)	54.074	(1.886)	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	-	6	(6)	-	(6)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	32.452	3.618	30.008	(1.174)	28.834	(1.174)	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	102.936	94.512	8.434	(10)	8.423	(10)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	53.666	9.217	44.460	(10)	44.450	(10)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	3	1	6	(4)	2	(4)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	42.320	2.551	39.792	(23)	39.769	(23)	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	40.216	2.640	37.589	(13)	37.576	(13)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	37.060	7.785	29.303	(28)	23.420	(22)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	165.899	57.925	95.496	8.983	55.045	6.361	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	53.397	20.966	32.431	-	32.431	-	-	-
<b>Coligadas:</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	42.417	9.277	27.323	5.817	13.256	2.327	13.256	2.327
<b>Outros:</b>									
Juros capitalizados (i)						772	(1.552)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-
<b>Total</b>						<b>665.390</b>	<b>103.323</b>	<b>13.256</b>	<b>2.327</b>

## Notas Explicativas

		31.12.2020							
Investida	(% Particip.	Balanço patrimonial			Controladora		Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Controladas:</b>									
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	-	-
<b>Coligadas:</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319
<b>Outros:</b>									
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.679	-	-	-
<b>Total</b>						<b>337.526</b>	<b>95.876</b>	<b>10.929</b>	<b>1.319</b>

## 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	
				30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	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	-	-	313	6.914
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.158	50.089	50.158	50.089
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI	mar/2021 e dez/2021	-	-	-	201
<b>Total</b>				<b>50.158</b>	<b>50.089</b>	<b>50.471</b>	<b>57.204</b>
Circulante				158	89	267	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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Até 1 ano	158	89	267	3.004
De 1 a 2 anos		-	204	4.200
De 2 a 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	<b>50.158</b>	<b>50.089</b>	<b>50.471</b>	<b>57.204</b>

## Notas Explicativas

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>50.089</b>	<b>50.074</b>	<b>57.204</b>	<b>54.495</b>
Adições	-	-		7.100
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-		8.449
Amortizações	-	-	(6.790)	(12.701)
Juros incorridos	645	1.605	683	2.119
Juros pagos	(576)	(1.590)	(626)	(2.258)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>50.158</b>	<b>50.089</b>	<b>50.471</b>	<b>57.204</b>

(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	
	30.06.2021	31.12.2020
Provisão para pagamento de arrendamento	3.789	2.581
(-) Ajuste a valor presente	(1.097)	(936)
<b>Total</b>	<b>2.692</b>	<b>1.645</b>
Circulante	310	166
Não circulante	2.382	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 8,87% 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	
	30.06.2021	31.12.2020
Até 1 ano	411	448
De 1 a 2 anos	855	471
De 2 a 3 anos	885	489
De 3 a 4 anos	914	507
Após 4 anos	724	666
(-) Ajuste a valor presente	(1.097)	(936)
<b>Total</b>	<b>2.692</b>	<b>1.645</b>

## Notas Explicativas

### Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	1.645	1.528
Adoção inicial – NBC TG 06 (R-2)	1.211	514
Juros incorridos (*)	212	23
Pagamentos	(376)	(420)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>2.692</b>	<b>1.645</b>

- (i) Inclui os valores aproximados de R\$ 47 e R\$ 112 de inflação corrente, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

### Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>2.091</b>	<b>1.577</b>
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	800	514
<b>Saldo no final do período</b>	<b>2.891</b>	<b>2.091</b>
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(276)	(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, em decorrência da mensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação projetada nos fluxos de caixa, conforme vedação imposta da NBCT 06 (R2), o que pode gerar distorções na informação a ser prestada. A tabela a seguir demonstra os efeitos da ausência de correção sobre valores de passivos e ativos correspondentes do arrendamento.

Para projetar a inflação, foi considerado o IPCA projetado para o ano de 2021, conforme dados divulgados pelo relatório Focus emitido em 01/07/2021, de 5,97% a.a.

#### Fluxo real:

Ativo	30.06.2021	Passivo	30.06.2021
Direito de uso	2.891	Arrendamento	3.789
(-) Depreciação	(354)	(-) Ajuste a valor presente	(1.097)
<b>Total</b>	<b>2.537</b>		<b>2.692</b>

## Notas Explicativas

### Fluxo inflacionado:

<b>Ativo</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Passivo</b>	<b>30.06.2021</b>
Direito de uso	3.674	Arrendamento	4.061
(-) Depreciação	(450)	(-) Ajuste a valor presente	(248)
<b>Total</b>	<b>3.224</b>		<b>3.813</b>

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e guas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$305 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e (R\$353 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

### 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Permutas Financeiras	13.033	17.054
Compromissos em moeda corrente	146.506	57.569
Contratos de SCP's	12.783	21.545
<b>Total</b>	<b>172.322</b>	<b>96.168</b>
Circulante	72.445	79.571
Não circulante	99.877	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:

<b>A vencer em:</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Até 1 ano	72.445	79.571
De 1 a 2 anos	-	-
De 2 a 3 anos	44.036	9.139
Mais de 3 anos	55.841	7.458
<b>Total</b>	<b>172.322</b>	<b>96.168</b>

## Notas Explicativas

### 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	77.386	44.850
Adiantamentos de clientes – permutas	89.549	120.458
<b>Total</b>	<b>166.935</b>	<b>165.308</b>
Circulante	166.935	165.308
Não circulante	-	-

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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	25.880	13.420
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	1.824
Demais obrigações (iii)	15	13	861	1.163
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>26.741</b>	<b>16.407</b>
Circulante	15	13	861	2.987
Não Circulante	-	-	25.880	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 junho de 2021, R\$ 737 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 prováveis perdas.

## Notas Explicativas

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo no início do período</b>	<b>5.941</b>	<b>3.696</b>	<b>6.550</b>	<b>3.696</b>
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	-	136
Constituição e atualização de provisão	71	2.245	(278)	2.718
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>6.012</b>	<b>5.941</b>	<b>6.272</b>	<b>6.550</b>

(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 .

No período de seis meses findo em 30 de junho 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

30.06.2021	
Natureza da causa	Possível
Tributário	1.371
Trabalhista	841
Cível	69
<b>Total</b>	<b>2.281</b>

A Companhia não possuía causas com prognóstico de perda possível a ser divulgada em 30 de junho de 2020.

## 14. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Diferenças Temporárias – RET:		
IRPJ - diferido	4.096	3.336
CSLL - Diferida	2.146	1.747
PIS - Diferido	1.203	977
Cofins - Diferido	5.560	4.524
(-) Provisão para distratos	(128)	(595)
<b>Total</b>	<b>12.877</b>	<b>9.989</b>
Circulante	4.061	5.077
Não circulante	8.816	4.912

## Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	108.699	22.456	129.474	31.040
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(36.958)</b>	<b>(7.635)</b>	<b>(44.021)</b>	<b>(10.554)</b>
Resultado de equivalência patrimonial	35.130	8.933	791	191
Créditos fiscais não constituídos	724	(1.298)	(67.918)	(1.298)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	102.315	9.455
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(1.104)</b>	<b>-</b>	<b>(8.833)</b>	<b>(2.206)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	(1.104)	-	(7.447)	(1.946)
Diferido	-	-	(1.386)	(269)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(1.104)</b>	<b>-</b>	<b>(8.833)</b>	<b>(2.206)</b>

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	
	30.06.2021	31.12.2020
Base – RET	325.125	264.550
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	13.005	10.584
(-) Provisão para distratos	(128)	(595)
<b>Total</b>	<b>12.877</b>	<b>9.989</b>
Circulante	4.061	5.077
Não circulante	8.816	4.912

## 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.

## Notas Explicativas

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.556.727	985.989
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(939.893)	(597.287)
Provisão para distrato – efeito em receitas	(237)	(1.674)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>616.597</b>	<b>387.028</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	944.635	607.770
Custos incorridos apropriados	(563.991)	(367.995)
Provisão para distrato – efeito em custos	(99)	(1.045)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>380.545</b>	<b>238.730</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>236.052</b>	<b>148.298</b>

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

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

### b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	7.253	708
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	101.230	22.619
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>108.483</b>	<b>23.327</b>

- (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.

## 16. Patrimônio Líquido

### a) Capital social

Em 30 de junho 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 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

## Notas Explicativas

R\$ 9,50 por ação, perfazendo o montante total líquido de R\$988.529. Com isso, o número de ações da Companhia de 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações 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) 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.

### c) Lucro por ações

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ações no período de seis meses findos em 30 de junho de 2021 e nos seis meses findo de 30 de junho de 2020:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	30.06.2021	30.06.2020
Lucro líquido (Prejuízo) atribuído aos acionistas controladores	107.595	22.456
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	214.629	105.834
<b>Lucro (Prejuízo) básico e diluído por Ação, expresso em reais</b>	<b>0,5013</b>	<b>0,2121</b>

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

### d) 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

### e) 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.

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

## 17. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2021	01.01.2021	01.04.2020	01.01.2020	01.04.2021	01.01.2021	01.04.2020	01.01.2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
Venda de imóveis	-	-	-	-	263.110	357.032	54.885	95.958
Serviços prestados	-	305	-	-	1.522	2.211	31	357
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(494)	481	558	1.375
Provisão para distrato	-	-	-	-	2.324	(663)	(2.690)	(1.687)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	(580)	(443)	(442)	(83)
Deduções da receita bruta	-	(26)	-	-	(5.619)	(7.923)	(1.063)	(2.177)
<b>Total</b>	-	<b>279</b>	-	-	<b>260.263</b>	<b>350.695</b>	<b>51.279</b>	<b>93.743</b>

## 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			
	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020
Custo dos imóveis vendidos	(145.987)	(201.231)	(30.968)	(55.410)
Provisão para distrato	(1.436)	495	1.807	1.121
Custo financeiro	(1.728)	(1.728)	-	-
Garantia de obra	(1.493)	(2.066)	(530)	(917)
<b>Total</b>	<b>(150.644)</b>	<b>(204.530)</b>	<b>(29.691)</b>	<b>(55.206)</b>

### 19. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020
Despesas com pessoal	(2.128)	(4.340)	(276)	(578)	(2.128)	(4.343)	(323)	(673)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.327)	(2.035)	-	-	(1.327)	(2.035)	-	-
Serviços de terceiros	(818)	(1.521)	(1.201)	(1.965)	(1.169)	(2.155)	(1.573)	(2.565)
Depreciação	(195)	(365)	(100)	(199)	(198)	(371)	(102)	(204)
Manutenção e utilidades	(506)	(991)	(132)	(218)	(653)	(1.239)	(150)	(262)
Legais e cartoriais	(51)	(154)	-	(1)	(57)	(167)	(10)	(94)
Demais despesas	(143)	(154)	(193)	(320)	(186)	(227)	(256)	(645)
<b>Total</b>	<b>(5.168)</b>	<b>(9.560)</b>	<b>(1.902)</b>	<b>(3.281)</b>	<b>(5.718)</b>	<b>(10.537)</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(4.443)</b>

### 20. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020
Despesas com vendas	-	(16)	(5)	(5)	(2.257)	(3.766)	(560)	(579)
Marketing, propaganda e comunicação	(867)	(974)	(14)	(72)	(2.500)	(3.178)	(355)	(858)
Despesas com estande	-	-	-	-	(8.914)	(19.608)	(846)	(3.742)
Outras despesas	-	-	-	-	(52)	(117)	1	(38)
<b>Total</b>	<b>(867)</b>	<b>(990)</b>	<b>(19)</b>	<b>(77)</b>	<b>(13.723)</b>	<b>(26.669)</b>	<b>(1.760)</b>	<b>(5.217)</b>

## Notas Explicativas

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020
Provisão para contingência	(44)	(71)	(779)	(1.258)	148	278	(780)	(1.168)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos	(3)	(3)	767	767	(3)	(3)	767	767
Recuperação de despesas (i)	-	529	-	-	-	529	447	1.475
Outras receitas (despesas)	(2)	(2)	(109)	1	(3)	(4)	(109)	1
<b>Total</b>	<b>(49)</b>	<b>453</b>	<b>(121)</b>	<b>(490)</b>	<b>142</b>	<b>800</b>	<b>325</b>	<b>1.075</b>

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

## 22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2021 a 30.06.2021	01.01.2021 a 30.06.2021	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020
Rendimentos sobre aplicações financeiras	11.185	18.105	13	175	12.674	19.959	282	917
Multas e juros recebidos	50	77	34	34	448	759	85	128
Outras receitas financeiras	10	16	-	1	17	25	21	54
<b>Receitas financeiras</b>	<b>11.245</b>	<b>18.198</b>	<b>47</b>	<b>210</b>	<b>13.139</b>	<b>20.743</b>	<b>388</b>	<b>1.099</b>
Despesas bancárias	(1)	(1)	(1)	(3)	(41)	(78)	(45)	(132)
Variação de monetária	-	-	-	-	-	-	114	(206)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(523)	(846)	(2)	(10)	(524)	(847)	(1)	(10)
Outras despesas financeiras	(113)	(237)	(79)	(167)	(112)	(510)	(93)	(225)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(637)</b>	<b>(1.084)</b>	<b>(82)</b>	<b>(180)</b>	<b>(677)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(25)</b>	<b>(573)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>10.608</b>	<b>17.114</b>	<b>(35)</b>	<b>30</b>	<b>12.462</b>	<b>19.308</b>	<b>363</b>	<b>526</b>

## Notas Explicativas

### 23. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de seis meses findos em 30 de junho 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	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 9	-	-	683	1.304
Juros capitalizados sobre investimentos, conforme Nota Explicativa nº 8	645	908	-	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	-	-	-	37.868
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16)	1.172	-	1.172	-
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 junho 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:

<b>30.06.2021</b>	
<b>Modalidade</b>	<b>Cobertura</b>
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	28.000
Risco de engenharia	497.627
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	3.000
Garantias contratuais com setor público	163.639
Escritório	18.020
<b>Total</b>	<b>710.286</b>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho/2021 e dezembro/2025.

### 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.

## Notas Explicativas

### b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	593.922	829.614	792.431	899.712
Caixa restrito	-	-	392	2
Títulos e valores mobiliários	112.130	119.833	114.211	122.723
Contas a receber	-	3.432	387.865	294.641
Partes relacionadas	6.050	2.804	6.050	2.804
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	52.850	51.734	53.163	58.849
Fornecedores	840	306	13.474	5.633
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	146.506	57.569
Partes relacionadas	-	-	-	-
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	13.033	17.054
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	12.783	21.545
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	25.880	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

## Notas Explicativas

atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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);

## Notas Explicativas

- 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.

<b>30.06.2021</b>					
		<b>Risco</b>	<b>Cenário I provável</b>	<b>Cenário II De 25%</b>	<b>Cenário III De 50%</b>
<b>Transação</b>					
Emprest e financiamentos em CDI	Aumento		CDI a 7,11%	CDI a 8,88%	CDI a 10,66%
Despesa financeira		50.158	3.564	4.456	5.347
Emprest e financiamentos em CDI	Redução		CDI a 7,11%	CDI a 5,33%	CDI a 3,55%
Despesa financeira		50.158	3.564	2.673	1.782

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos em 30 de junho de 2021 como sendo 7,11%, correspondente a 108% do CDI acumulado para os próximos 12 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 6,58% 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 junho 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	De 2 a 5 anos	Total	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	158	50.000	<b>50.158</b>	267	50.204	<b>50.471</b>
Arrendamento Mercantil	310	2.382	<b>2.692</b>	310	2.382	<b>2.692</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	72.445	99.877	<b>172.322</b>

## Notas Explicativas

### 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 seis meses findo em 30 de junho 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.
- **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 seis meses findo em 30 de junho 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.

\* \* \*

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

Aos Acionistas e Administradores da  
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.  
São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

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

## Outros assuntos

## Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de agosto de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

**Pareceres e Declarações / 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 informações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de junho de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório 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, 09 de agosto 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 informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2021.

São Paulo, 10 de agosto 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 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 opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes às informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2021.

São Paulo, 10 de agosto de 2021.

À Diretoria