

Índice

Dados da Empresa

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

Dfs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 01/12/2019	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	20
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 01/12/2019	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes	71
---	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	73
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)	76
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	77
---	----

Índice

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente
--

78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	214.628.652
Preferenciais	0
Total	214.628.652
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	1.300.548	160.140	49.893
1.01	Ativo Circulante	857.369	39.452	8.016
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	829.614	30.773	6.730
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	829.614	30.773	6.730
1.01.02	Aplicações Financeiras	19.212	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	19.212	0	0
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	19.212	0	0
1.01.03	Contas a Receber	3.432	0	0
1.01.03.01	Clientes	3.432	0	0
1.01.04	Estoques	1.650	8.473	1.090
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.650	8.473	1.090
1.01.06	Tributos a Recuperar	764	99	11
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	764	99	11
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.697	107	185
1.01.08.03	Outros	2.697	107	185
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.697	107	185
1.02	Ativo Não Circulante	443.179	120.688	41.877
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	103.527	0	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	100.621	0	0
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	100.621	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.804	0	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.804	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	102	0	0
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	102	0	0
1.02.02	Investimentos	337.526	118.749	41.103
1.02.02.01	Participações Societárias	337.526	118.749	41.103
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.929	20.617	16.686
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	326.597	98.132	24.417
1.02.03	Imobilizado	1.973	1.712	435

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	371	367	435
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.602	1.345	0
1.02.04	Intangível	153	227	339
1.02.04.01	Intangíveis	153	227	339
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	151	225	337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	1.300.548	160.140	49.893
2.01	Passivo Circulante	26.087	2.175	96
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.629	38	9
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.629	38	9
2.01.02	Fornecedores	306	392	73
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	306	392	73
2.01.03	Obrigações Fiscais	672	29	14
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	672	29	14
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	672	29	14
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	255	494	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	89	74	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	89	74	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	166	420	0
2.01.05	Outras Obrigações	22.225	1.222	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.222	0
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	1.222	0
2.01.05.02	Outros	22.225	0	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.212	0	0
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	13	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	57.420	54.804	2.191
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	51.479	51.108	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.000	50.000	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.000	50.000	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.479	1.108	0
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	12
2.02.02.02	Outros	0	0	12
2.02.02.02.05	Provisões para perdas em investimentos	0	0	12
2.02.04	Provisões	5.941	3.696	2.179
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.941	3.696	2.179

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.941	3.696	2.179
2.03	Patrimônio Líquido	1.217.041	103.161	47.606
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	45.004	10
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	45.004	10
2.03.02	Reservas de Capital	-44.213	-3	32.413
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	32.345
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	68
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	127.673	58.160	15.183
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	122.997	58.160	15.183

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.135	0	0
3.03	Resultado Bruto	3.135	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	82.572	44.379	19.799
3.04.01	Despesas com Vendas	-138	-43	-21
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.018	-6.729	-5.966
3.04.02.01	Despesas da Administração	-10.256	-6.729	-5.966
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.762	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.148	-1.208	-1.317
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.876	52.359	27.103
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	85.707	44.379	19.799
3.06	Resultado Financeiro	8.346	-143	123
3.06.01	Receitas Financeiras	9.012	442	134
3.06.02	Despesas Financeiras	-666	-585	-11
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	94.053	44.236	19.922
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-529	0	0
3.08.01	Corrente	-529	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	93.524	44.236	19.922
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	93.524	44.236	19.922
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,65606	0,41798	0,18824
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,65606	0,41798	0,18824

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	93.524	44.236	19.922
4.03	Resultado Abrangente do Período	93.524	44.236	19.922

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.486	-12.862	-6.349
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	409	-5.524	-5.459
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	94.053	44.236	19.922
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	424	383	154
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-95.876	-52.359	-27.103
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	159	149	0
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	23	337	0
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.245	1.517	1.340
6.01.01.13	Outros resultados	-619	213	228
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.196	-7.030	-890
6.01.02.01	Contas a receber	-3.432	0	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	6.823	-7.383	-1.090
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-767	-88	-6
6.01.02.04	Outros créditos	-2.593	78	156
6.01.02.05	Fornecedores	-86	319	34
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	643	15	7
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.591	29	9
6.01.02.10	Outras contas a pagar	17	0	0
6.01.03	Outros	-2.119	-308	0
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-529	0	0
6.01.03.02	Juros pagos	-1.590	-308	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-240.766	-25.322	-5.824
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-99.443	-44.635	-15.660
6.02.02	Dividendos recebidos	40.120	25.330	9.366
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-61.513	-6.045	453
6.02.05	Aplicações financeiras	-119.833	0	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-97	28	17
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.038.122	62.227	18.755
6.03.01	Partes relacionadas	-4.026	1.222	-1.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	50.000	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-420	-385	0
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-1.799	-1.259	-263
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.088.577	12.649	20.714
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-44.210	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	798.842	24.043	6.582
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.773	6.730	148
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	829.615	30.773	6.730

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.044.367	0	0	-24.011	0	1.020.356
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-44.210	0	0	0	0	-44.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-22.212	0	-22.212
5.04.10	Dividendos Intermediários	0	0	0	-1.799	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.524	0	93.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.524	0	93.524
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	69.513	-69.513	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.676	-4.676	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	64.837	-64.837	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 01/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	32.413	15.183	0	0	47.606
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	32.413	15.183	0	0	47.606
5.04	Transações de Capital com os Sócios	44.994	-32.416	0	-1.259	0	11.319
5.04.01	Aumentos de Capital	44.994	-32.345	0	0	0	12.649
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.259	0	-1.259
5.04.08	Transações de Capital com os sócios	0	-71	0	0	0	-71
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.236	0	44.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.236	0	44.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	42.977	-42.977	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	42.977	-42.977	0	0
5.07	Saldos Finais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	11.631	0	-4.476	0	7.165
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	11.631	0	-4.476	0	7.165
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	20.782	0	-263	0	20.519
5.04.01	Aumentos de Capital	0	20.714	0	0	0	20.714
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-263	0	-263
5.04.08	Transações de Capital com os Sócios	0	68	0	0	0	68
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.922	0	19.922
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.922	0	19.922
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.183	-15.183	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	15.183	-15.183	0	0
5.07	Saldos Finais	10	32.413	15.183	0	0	47.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	3.432	0	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.432	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.412	-7.177	-6.891
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.412	-7.177	-6.891
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.980	-7.177	-6.891
7.04	Retenções	-424	-383	-154
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-424	-383	-154
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.404	-7.560	-7.045
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	104.888	52.801	27.237
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.876	52.359	27.103
7.06.02	Receitas Financeiras	9.012	442	134
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	100.484	45.241	20.192
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	100.484	45.241	20.192
7.08.01	Pessoal	5.765	420	259
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.103	420	259
7.08.01.04	Outros	3.662	0	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.762	0	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	1.900	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	529	0	0
7.08.02.01	Federais	529	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	666	585	11
7.08.03.01	Juros	666	585	11
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.524	44.236	19.922
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	93.524	44.236	19.922

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	1.693.791	365.872	106.235
1.01	Ativo Circulante	1.398.361	268.135	51.249
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	899.714	66.312	21.839
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	899.712	66.017	20.052
1.01.01.02	Caixa Restrito	2	295	1.787
1.01.02	Aplicações Financeiras	22.102	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	22.102	0	0
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	22.102	0	0
1.01.03	Contas a Receber	209.145	61.208	15.451
1.01.03.01	Clientes	209.145	61.208	15.451
1.01.04	Estoques	263.033	140.253	13.513
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	263.033	140.253	13.513
1.01.06	Tributos a Recuperar	988	250	184
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	988	250	184
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.379	112	262
1.01.08.03	Outros	3.379	112	262
1.01.08.03.01	Outros Créditos	3.379	112	262
1.02	Ativo Não Circulante	295.430	97.737	54.986
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	282.180	74.931	37.215
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	100.621	0	0
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	100.621	0	0
1.02.01.04	Contas a Receber	85.496	74.880	36.425
1.02.01.04.01	Clientes	85.496	74.880	36.425
1.02.01.05	Estoques	92.644	0	741
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	92.644	0	741
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.804	0	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.804	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	615	51	49
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	525	49	49

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.01.10.04	Outros Créditos	90	2	0
1.02.02	Investimentos	10.929	20.617	16.686
1.02.02.01	Participações Societárias	10.929	20.617	16.686
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.929	20.617	16.686
1.02.03	Imobilizado	2.168	1.960	745
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	566	615	745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.602	1.345	0
1.02.04	Intangível	153	229	340
1.02.04.01	Intangíveis	153	229	340
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	151	227	338

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	1.693.791	365.872	106.235
2.01	Passivo Circulante	293.101	103.875	28.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.170	355	192
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.170	355	192
2.01.02	Fornecedores	5.633	3.643	755
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.633	3.643	755
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.681	4.143	1.053
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.681	4.143	1.053
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	4.604	1.979	472
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	5.077	2.164	581
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.170	4.915	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.004	4.495	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.004	4.495	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	166	420	0
2.01.05	Outras Obrigações	270.078	90.549	26.136
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.624	0
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	1.624	0
2.01.05.02	Outros	270.078	88.925	26.136
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.212	0	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	165.308	60.958	17.959
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	79.571	27.514	8.035
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.987	453	142
2.01.06	Provisões	1.369	270	0
2.01.06.02	Outras Provisões	1.369	270	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.369	270	0
2.02	Passivo Não Circulante	100.349	146.475	26.717
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	55.679	51.108	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	54.200	50.000	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	54.200	50.000	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.479	1.108	0
2.02.02	Outras Obrigações	30.017	88.543	23.067
2.02.02.02	Outros	30.017	88.543	23.067
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	0	57.171	0
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	16.597	22.172	23.067
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	13.420	9.200	0
2.02.03	Tributos Diferidos	4.912	2.647	1.373
2.02.04	Provisões	9.741	4.177	2.277
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.550	3.696	2.179
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.550	3.696	2.179
2.02.04.02	Outras Provisões	3.191	481	98
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.191	481	98
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.300.341	115.522	51.382
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	45.004	10
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	45.004	10
2.03.02	Reservas de Capital	-44.213	-3	32.413
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	32.345
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	68
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	127.673	58.160	15.183
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	122.997	58.160	15.183
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	83.300	12.361	3.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	359.507	193.804	84.733
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-209.716	-124.492	-58.194
3.03	Resultado Bruto	149.791	69.312	26.539
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.955	-16.490	-2.263
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.098	-15.107	-4.296
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.077	-8.032	-6.566
3.04.02.01	Despesas da Administração	-12.315	-8.032	-6.566
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.762	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-99	-1.246	-1.318
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.319	7.895	9.917
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	118.836	52.822	24.276
3.06	Resultado Financeiro	7.430	907	773
3.06.01	Receitas Financeiras	10.092	1.950	930
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.662	-1.043	-157
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	126.266	53.729	25.049
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.434	-4.020	-1.421
3.08.01	Corrente	-6.090	-1.371	-557
3.08.02	Diferido	-1.344	-2.649	-864
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	118.832	49.709	23.628
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	118.832	49.709	23.628
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.524	44.236	19.922
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	25.308	5.473	3.706
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,65606	0,41798	0,18824
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,65606	0,41798	0,18824

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	118.832	49.709	23.628
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	118.832	49.709	23.628
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.524	44.236	19.922
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	25.308	5.473	3.706

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.188	-29.449	4.573
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	127.632	51.078	22.328
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	126.266	53.729	25.049
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	435	393	163
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-1.319	-7.895	-9.917
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	672	433	0
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-1.765	1.277	4.431
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	23	337	0
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	215	586	1.697
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-839	-353	-1.174
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	-226	653	90
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.718	1.517	1.340
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.452	208	936
6.01.01.12	Baixa de imobilizado	0	418	0
6.01.01.13	Outros resultados	0	-225	-287
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-127.412	-78.626	-17.329
6.01.02.01	Contas a receber	-91.880	-86.075	-51.187
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-73.822	-7.051	30.004
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-402	-66	-224
6.01.02.04	Outros créditos	-3.602	148	-142
6.01.02.05	Fornecedores	639	2.888	462
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	20.911	18.584	14.341
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	2.179	1.463	221
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.815	163	172
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	7.969	-18.191	-10.997
6.01.02.10	Outras contas a pagar	7.781	9.511	21
6.01.03	Outros	-8.408	-1.901	-426
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-6.150	-1.327	-426
6.01.03.02	Juros pagos	-2.258	-574	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-174.354	5.179	-7.884
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	0	-1.653	-7.292
6.02.02	Dividendos recebidos	1.230	13.584	0
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	-7.905	520
6.02.04	Caixa restrito	546	1.492	-893
6.02.05	Aplicações financeiras	-122.723	0	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-38	-339	-219
6.02.07	Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	-53.369	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.016.237	70.235	18.461
6.03.01	Partes relacionadas	-4.428	1.624	-1.696
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	7.100	54.402	0
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-12.701	0	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-420	-385	0
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-22.475	-2.535	-2.383
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.093.371	17.129	22.540
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-44.210	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	833.695	45.965	15.150
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	66.017	20.052	4.902
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	899.712	66.017	20.052

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.044.367	0	0	-24.011	0	1.020.356	45.631	1.065.987
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577	66.307	1.154.884
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-44.210	0	0	0	0	-44.210	0	-44.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-22.212	0	-22.212	0	-22.212
5.04.10	Dividendos Intermediários	0	0	0	-1.799	0	-1.799	-20.676	-22.475
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.524	0	93.524	25.308	118.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.524	0	93.524	25.308	118.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	69.513	-69.513	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.676	-4.676	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	64.837	-64.837	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 01/12/2019**(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	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.04	Transações de Capital com os Sócios	44.994	-32.416	0	-1.259	0	11.319	3.112	14.431
5.04.01	Aumentos de Capital	44.994	-32.345	0	0	0	12.649	4.480	17.129
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.259	0	-1.259	-1.276	-2.535
5.04.08	Transações de Capital com os Sócios	0	-71	0	0	0	-71	0	-71
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-92	-92
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.236	0	44.236	5.473	49.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.236	0	44.236	5.473	49.709
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	42.977	-42.977	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	42.977	-42.977	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	10	11.631	0	-4.476	0	7.165	722	7.887
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	11.631	0	-4.476	0	7.165	722	7.887
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	20.782	0	-263	0	20.519	-652	19.867
5.04.01	Aumentos de Capital	0	20.714	0	0	0	20.714	1.826	22.540
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-263	0	-263	-2.120	-2.383
5.04.08	Transações de Capital com os Sócios	0	68	0	0	0	68	0	68
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-358	-358
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.922	0	19.922	3.706	23.628
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.922	0	19.922	3.706	23.628
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.183	-15.183	0	0	0	0
5.06.04	Reserva na Retenção de Lucros	0	0	15.183	-15.183	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 01/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	367.082	197.743	87.531
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	367.082	197.743	87.531
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-243.363	-146.108	-69.008
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-209.716	-124.492	-58.194
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.647	-21.616	-10.814
7.03	Valor Adicionado Bruto	123.719	51.635	18.523
7.04	Retenções	-435	-393	-163
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-435	-393	-163
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	123.284	51.242	18.360
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.411	9.845	10.847
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.319	7.895	9.917
7.06.02	Receitas Financeiras	10.092	1.950	930
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	134.695	61.087	29.207
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	134.695	61.087	29.207
7.08.01	Pessoal	5.767	2.376	1.203
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.105	2.376	1.203
7.08.01.04	Outros	3.662	0	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.762	0	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	1.900	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.434	7.959	4.219
7.08.02.01	Federais	7.434	7.959	4.219
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.662	1.043	157
7.08.03.01	Juros	2.662	1.043	157
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	118.832	49.709	23.628
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	93.524	44.236	19.922
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	25.308	5.473	3.706

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

No quarto trimestre a Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Lavvi” ou “Companhia”), deu um importante passo em sua história. Sendo o primeiro trimestre após a oferta pública inicial, iniciamos no 4T20 o crescimento expressivo em termos operacionais e financeiros. As demonstrações financeiras da Lavvi destacam o nível de qualidade em que a Companhia opera desde a sua fundação e no qual a gestão operou nos últimos 30 anos. A combinação de uma robusta velocidade de vendas (VSO) com uma das maiores rentabilidades do setor nos posiciona como uma das melhores construtoras paulistanas. Por consequência, a Lavvi entrega, além do crescimento operacional, melhora significativa na demonstração de resultado do exercício - *DRE across the board*.

A atuação da Companhia sobre os potenciais riscos nos custos de insumos é incisiva. A equipe de engenharia não cessa em busca de alternativas para resguardar possíveis ônus mercadológicos nas obras, seja na negociação antecipada de insumos como aço e alumínio, ou reavaliações nos Estudos de Viabilidade de modo a se proteger contra eventuais cenários de impacto negativo nos orçamentos de nossos projetos futuros. Em paralelo, a equipe comercial acompanha de perto as praças de atuação, sempre buscando equacionar o melhor preço em cada produto. Além disso, destacamos que a carteira de recebíveis da Companhia é superior ao total de custos a incorrer em nossas obras. Portanto, variações do INCC tendem a beneficiar mais do que prejudicar nossos resultados, pois a correção da receita supera a dos custos. Neste aspecto, ressaltamos mais uma vantagem em nossa característica de sempre buscar a velocidade de vendas robusta logo nos primeiros meses de lançamento, garantindo a atualização da carteira.

Aumentamos as equipes e estamos preparados para o novo ciclo. Destacamos a estruturação da equipe de novos negócios, departamento essencial em nossas operações. Para nós, a boa aquisição de terreno é crucial para o sucesso de um projeto. É importante reiterar que mesmo com esse crescimento da nossa estrutura operacional em termos nominais, nosso G&A se mantém baixo em relação a nossa receita líquida.

O balanço da Companhia apresentava caixa líquido próximo a R\$ 1 bilhão ao fim de 2020. No 4T20 observamos maiores desembolsos com aquisição de novas áreas, foram 4 terrenos adquiridos nesse trimestre, onde foram pagos cerca de R\$ 43,4 milhões iniciais nas negociações. Esperamos que os maiores desembolsos referente a essas áreas aconteçam durante o 1S21, principalmente com a superação das cláusulas resolutivas. Desta maneira, a geração de caixa de R\$ 4 milhões observada durante o 4T20 deve se converter em consumo de caixa a partir do 1T21, dinâmica que deve prevalecer ao longo do ano de 2021, devido aos maiores desembolsos com terrenos. Vale lembrar também que os projetos entregues em 2020 já obtiveram boa parte de sua carteira repassada dentro do próprio ano.

Destacamos o valor da Receita a apropriar (“*Backlog*”) ao final de 2020, a qual encerrou o ano em R\$ 380,6 milhões para uma margem bruta a apropriar de 37% (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). Este dado ratifica nosso compromisso com a margem bruta exigida pela Lavvi, principalmente nos projetos recentemente lançados. Lembramos que a margem bruta a apropriar é o direcionador do resultado, e comprova que os novos produtos seguem a mesma linha de rentabilidade que esperamos.

Daqui em diante concentraremos nossos esforços para execução do plano de negócios. Temos a previsão de lançar 4 projetos em 2021, sendo dois na região de Moema, um na região do Ipiranga-Sacomã e a quarta fase do terreno localizado no Brás. Já temos em nosso *landbank* terrenos suficientes para sustentar o *pipeline* de 2022. Foram áreas adquiridas a custos atrativos, abaixo de 20% do VGV potencial, resguardando nossas margens esperadas. Atualmente, as negociações são para lançamento programado a partir de 2023.

Seguimos atentos aos possíveis impactos na economia e no setor, decorrentes da pandemia da COVID-19 e que vem dando sinais de resistência, mas acreditamos que no decorrer de 2021, com ações do governo e chegada de vacinas, teremos uma recuperação e melhores expectativas para frente.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Mesmo em meio a pandemia, observamos uma demanda consistente, não só pelo maior ímpeto na procura por móveis, mas também pela expansão do *affordability*, reflexo do novo cenário de juros, abundância de crédito e mudanças nas modalidades oferecidas pelos bancos. Fatores mercadológicos somados ao alto nível de qualidade dos produtos oferecidos pela Lavvi nos deixam confiantes e otimistas com o futuro de nossa Companhia e do mercado imobiliário.

Administração

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(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 9, 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

Notas Explicativas

na transferência de controle dessa coligada para a Companhia, passando a ser consolidada às demonstrações financeiras 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 1ª de janeiro de 2020).

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantem 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, e decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais aprovados pela Portaria nº 139/2020, que foram liquidados no exercício de 2020.

d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

Notas Explicativas

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:

- Ainda defendemos a adoção de home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e retorno gradual de pessoas chaves para o escritório, mantendo os cuidados recomendados de afastamento e higiene.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Em 16 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras 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 (Nota Explicativa nº 3.10) e contas a pagar para sociedade em contas de participação (Nota Explicativa nº 3.22), registrados ao valor justo.

Notas Explicativas

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

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 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 demonstrações financeiras 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 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

Notas Explicativas

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos;
- f) **Impostos:** a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** A Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*Impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar", "Imobilizado" e "Intangível".

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender os compromissos de caixa de curto prazo. Incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Títulos e valores mobiliários

Títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, fundos de investimentos exclusivos e títulos públicos emitidos pelo governo federal.

3.3. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente o recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito

Notas Explicativas

legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.4. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

3.5. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

3.6. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.8. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

Notas Explicativas

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de imóveis, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do VGV do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativos a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro

Notas Explicativas

presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

3.13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia e suas controladas e coligadas, adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia e suas controladas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

Notas Explicativas

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto à terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Notas Explicativas

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Notas Explicativas

Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: **i)** parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; **ii)** estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada: **i)** suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; **ii)** estornar o total das receitas reconhecidas até então; **iii)** estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; e **iv)** reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços, quando aplicável, é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

Notas Explicativas

3.18. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia realizada considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

3.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.20. Resultado básico por cotas

Até o final do exercício social de 2019, a Companhia era constituída na forma de empresa limitada. Por esse motivo, o resultado básico por cotas é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do período atribuível aos cotistas, sobre a média ponderada das cotas em circulação no exercício social.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação/cota se equivalem.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.22. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas a pagar (Nota Explicativa nº 13). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sócias ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas

3.23. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício

a) Adoção das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e CPC novas e revisadas em 2019

(i) NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16)

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

A Companhia adotou a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Companhia classificou somente os contratos de aluguéis de imóveis da sede da Companhia como arrendamentos de acordo com a norma, e optou por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 10,31% ao ano, antes dos efeitos de IR e CSLL (equivalente a uma taxa anual de 6,8% ao ano, pós IR e CSLL), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento, tendo sido aplicada em 1º de janeiro de 2019.

Os efeitos da adoção da norma, sobre as demonstrações financeiras da Companhia estão demonstrados no quadro a seguir (Controladora e Consolidado):

01/01/2019

Ativo	
Imobilizado - direito de uso	1.577
Passivo	
Arrendamento mercantil - passivo circulante	65
Arrendamento mercantil - passivo circulante	1.512

Notas Explicativas

(ii) INBC TG 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incertezas que afetam a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: **(i)** se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; **(ii)** as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; **(iii)** como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; **(iv)** como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras intermediárias da Companhia, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Administração - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

b) Adoção das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e CPC novas e revisadas em 2020

Durante o exercício de 2020 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2020. Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3)
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8)
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)
- Alterações à referências à estrutura conceitual básica (várias normas)
- Concessões relacionadas à COVID-19 (alterações à IFRS 16)

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

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):

- IFRS 17 Contratos de seguros
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4)
- Referências à Estrutura Conceitual
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16)
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37)
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1)

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Caixas e bancos	11	11	12.365	3.140
Aplicações financeiras (i)	829.603	30.762	887.347	62.877
Circulante	829.614	30.773	899.712	66.017

- (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 70% a 100,1% do CDI.

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Aplicações financeiras	2	295
	2	295

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.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Fundos de investimentos (i)	5.011	-	7.900	-
Letras financeiras (ii)	14.201	-	14.202	-
Títulos públicos federais (iii)	100.621	-	100.621	-
	119.833	-	122.723	-
Circulante	19.212	-	22.102	-
Não circulante	100.621	-	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 variação equivalente a 149% a 176% do CDI.
- (ii) Letras financeiras as taxas de remuneração variam entre 110,5 % a 140% 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..

Notas Explicativas**6. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Unidades em construção	-	-	251.737	144.230
Unidades prontas	-	-	56.695	-
Serviços prestados	3.432	-	9	-
Ajuste a valor presente	-	-	(5.795)	(6.026)
Provisão para distrato	-	-	(8.005)	(2.116)
Contas a receber – líquido	3.432	-	294.641	136.088
Circulante	3.432	-	209.145	61.208
Não circulante	-	-	85.496	74.880

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\$1.765 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (provisão de despesa de R\$1.277 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o exercício variaram entre 1,70% a.a. e 6,54% a.a. (variação entre 2,48% e 6,79% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
A vencer	-	-	-	-
Até 01 ano	-	-	217.495	69.056
De 01 a 02 anos	-	-	90.937	57.699
De 02 a 03 anos	-	-	-	17.475
Unidades em construção	-	-	308.432	144.230
Serviços prestados	3.432	-	9	-
Ajuste a valor presente	-	-	(5.795)	(6.026)
(-) Provisão para distratos	-	-	(8.005)	(2.116)
Total	3.432	-	294.641	136.088

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

Notas Explicativas

A movimentação da provisão para distratos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	(2.116)	(1.560)
Adição por aquisição de controlada (i)	(6.337)	-
Adições	(12.104)	(1.752)
Baixas	12.552	1.196
Saldo no fim do exercício	(8.005)	(2.116)

- (i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 9.

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Imóveis em construção	-	-	55.760	31.719
Imóveis prontos	-	-	12.599	-
Terrenos para futuras incorporações	1.650	8.473	275.486	106.319
Adiantamentos a fornecedores	-	-	4.240	454
Estoques - Reversão de custos com distratos	-	-	5.729	1.527
Juros capitalizados	-	-	1.863	234
	1.650	8.473	355.677	140.253
Circulante	1.650	8.473	263.033	140.253
Não circulante	-	-	92.644	-

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.

Notas Explicativas

A seguir demonstramos a movimentação dos juros no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	234	-
Adição por consolidação de novas controlada (i)	17	-
Juros incorridos no exercício	2.284	276
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(672)	(42)
Saldo no fim do exercício	1.863	234

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 9.

8. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas são registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	2.804	-	2.804	-
Total	2.804	-	2.804	-
Passivo				
Mútuo financeiro (b)	-	1.222	-	1.222
Dividendos a pagar (c)	-	-	-	402
Total	-	1.222	-	1.624

(a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31.12.2020	31.12.2019
Companhia	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	2.804	-
Total					2.804	-

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

Notas Explicativas**(b) Mútuo Financeiro****Controladora e Consolidado**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	31.12.2020	31.12.2019
Companhia	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Part (Cyrela)	110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	-	1.222
Total					-	1.222

Contrato firmado em 10 de maio de 2019, com a liberação de R\$ 4.167 como forma de financiar parte da aquisição da CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Cyrela), pela Companhia. Entre as condições de amortização, a Cyrela poderia reter a parcela de 40% de direito da Companhia para amortização imediata do mútuo. No entanto, em 18 de fevereiro de 2020 ocorreu a quitação do saldo remanescente, não havendo saldo em aberto em relação a esse mútuo nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos contratos de mútuos (Controladora e Consolidado):

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	1.222	-
Liberações	-	4.167
(-) Amortização principal	(1.222)	(2.988)
Juros incorridos	7	130
(-) Juros pagos	(7)	(87)
Saldo no fim do exercício	-	1.222

(c) Dividendos a pagar (Consolidado)

Trata-se de saldo a pagar em 31 de dezembro de 2019 a sócios da empresa Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo pagamento ocorreu em março de 2020.

(d) Remuneração a Administradores**i) Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2020, foi definida na Assembleia Geral Extraordinária de 7 de agosto de 2020 no montante de 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 (o mesmo se aplica ao exercício de 2019).

Notas Explicativas

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Conselho	100	-	6	-
Diretoria	1.368	-	5	-
Encargos	294	-	-	-
Total	1.762	-	11	-

iii) Remuneração variável

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

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.

(e) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$2.086 (R\$789 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Controladas	326.597	98.132	-	-
Coligadas	10.929	20.617	10.929	20.617
Saldo dos investimentos	337.526	118.749	10.929	20.617

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	118.749	41.091	20.617	16.686
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	99.443	44.635	-	1.653
Dividendos distribuídos	(40.120)	(25.330)	(1.230)	(13.584)
Resultado de equivalência patrimonial	95.876	52.359	1.319	7.895
Baixa de investimento - venda de participação societária (a)	-	(1.860)	-	-
Adição de investimento - aquisição de participação societária (b)	-	7.905	-	7.905
Adição de investimento - reestruturação societária (c)	61.513	-	-	-
Capitalização dos juros	1.446	233	-	-
Baixa de investimento (d)	-	-	(9.777)	-
Outros	619	(284)	-	62
Saldo no fim do exercício	337.526	118.749	10.929	20.617

- (a) Em 24 de junho de 2019, a Companhia vendeu 20% da subsidiária integral Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda., para Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações pelo valor de R\$2.218, o ganho de R\$358 foi reconhecido como transação de capital em patrimônio líquido. Até aquela data, os resultados e patrimônio da empresa eram consolidados, como as demais controladas.
- (b) Em 10 de maio de 2019, a Lavvi adquiriu 40%, sem obter o controle, da CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações pelo valor de R\$8.334, gerando perda de R\$429 reconhecida como transação de capital no patrimônio líquido da Lavvi.
- (c) 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 17 e nº 1.
- (d) Em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os quotistas 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 demonstrações financeiras da investida passaram a ser consolidadas.

Notas Explicativas

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e principais informações:

Investida	(% Particip.	31.12.2020								
		Balanco patrimonial			Controladora			Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
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)	-	-	
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319	
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	-	-	
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.679	-	-	-	
Total Investimentos		742.100	306.709	312.216	123.176	337.526	95.876	10.929	1.319	

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31.12.2019								
		Balanco patrimonial			PL antes do resultado		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial		
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.183	4.267	4.413	6.503	10.915	6.503	-	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	66.059	37.377	5.776	22.906	26.961	21.531	-	-	
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	50.149	30.601	13.376	6.172	15.638	4.937	-	-	
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	24.742	10.774	9.990	3.978	9.777	2.785	9.777	2.785	
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.181	677	(29)	533	505	533	-	-	
LV Construção Empreitada Ltda.	99,99%	617	491	(12)	138	126	139	-	-	
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	54.624	20.970	19.336	14.318	26.923	11.454	-	-	
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	108.234	91.413	17.454	(633)	16.821	(633)	-	-	
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-	-	-	
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	39.006	11.906	14.324	12.776	10.840	5.110	10.840	5.110	
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	233	-	-	-	
Total Investimentos		359.805	208.476	84.638	66.691	118.749	52.359	20.617	7.895	

- (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 “Estoques”.

Notas Explicativas

10. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a. Empréstimos e financiamentos

Controladora				Controladora		Consolidado	
Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
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	-	-	6.914	4.495
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.089	50.074	50.089	50.000
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a	mar/2021 e dez/2021	-	-	201	-
	Outros			-	-	-	-
Total				50.089	50.074	57.204	54.495
Circulante				89	74	3.004	4.495
Não circulante				50.000	50.000	54.200	50.000

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com o limite total de R\$225.866, 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, com recursos totalmente liberados.

Cronograma de vencimentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Até 1 ano	89	74	3.004	4.495
De 1 a 2 anos	-	-	4.200	-
De 2 a 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	50.089	50.074	57.204	54.495

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	50.074	50.000	54.495	54.421
Adições	-	-	7.100	-
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	8.449	-
Amortizações	-	-	(12.701)	-
Juros incorridos	1.605	74	2.119	98
Juros pagos	(1.590)	-	(2.258)	(24)
Saldo no fim do exercício	50.089	50.074	57.204	54.495

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 9.

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.

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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas, todos os *covenants* foram cumpridos pela Companhia e pela Cyrela no que diz respeito aos índices financeiros.

Notas Explicativas

b) Arrendamento mercantil

Ano	Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019
Provisão para pagamento de arrendamento	2.581	2.684
(-) Ajuste a valor presente	(936)	(1.156)
Saldo	1.645	1.528
Circulante	166	420
Não circulante	1.479	1.108

A Companhia possui 2 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 Lavvi 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 Lavvi 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:

Ano	Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019
Até 1 ano	448	420
De 1 a 2 anos	471	418
De 2 a 3 anos	489	435
De 3 a 4 anos	507	453
Após 4 anos	666	958
(-) Ajuste a valor presente	(936)	(1.156)
Saldo no fim do exercício	1.645	1.528

Notas Explicativas**Movimentação dos passivos com arrendamento**

Ano	Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 1° de janeiro	1.528	-
Adoção inicial – NBC TG 06 (R-2)	514	1.577
Juros incorridos (i)	23	336
Pagamentos	(420)	(385)
Saldo no fim do exercício	1.645	1.528

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 112 e R\$ 98 de inflação corrente, do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso

Ano	Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	1.577	-
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	514	1.577
Saldo no final do exercício	2.091	1.577
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(257)	(232)

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 IGPM projetado para o ano de 2020 pelo Banco Bradesco S.A., de 3,35% a.a.

Fluxo real:

Ativo	31.12.2020	Passivo	31.12.2020
Direito de uso	2.091	Arrendamento	2.581
(-) Depreciação	(489)	(-) Ajuste a valor presente	(936)
Saldo no fim do exercício	1.602		1.645

Notas Explicativas

Fluxo inflacionado:

Ativo	31.12.2020	Passivo	31.12.2020
Direito de uso	2.242	Arrendamento	2.602
(-) Depreciação	(525)	(-) Ajuste a valor presente	(421)
Saldo no fim do exercício	1.717		2.181

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\$944 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$493 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Permutas Financeiras	17.054	20.736
Compromissos em moeda corrente	57.569	24.683
Contratos de SCP's	21.545	4.267
Total	96.168	49.686
Circulante	79.571	27.514
Não circulante	16.597	22.172

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

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

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

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Até 1 ano	79.571	27.514
De 1 a 2 anos	-	19.285
De 2 a 3 anos	9.139	1.542
Mais de 3 anos	7.458	1.345
Total	96.168	49.686

Notas Explicativas

12. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	44.850	26.467
Adiantamentos de clientes – permutas	-	-	120.458	91.662
Total	-	-	165.308	118.129
Circulante	-	-	165.308	60.958
Não Circulante	-	-	-	57.171

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.

13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	13.420	9.200
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	1.824	-
Demais obrigações (iii)	13	-	1.163	453
Total	13	-	16.407	9.653
Circulante	13	-	2.987	453
Não circulante	-	-	13.420	9.200

- (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 contra partida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas.
- (iii) Do total de demais obrigações, em 31 de dezembro de 2020, R\$ 687 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 301 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

14. 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.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	3.696	2.179	3.696	2.179
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	136	-
Constituição e atualização de provisão	2.245	1.517	2.718	1.517
Saldo no fim do exercício	5.941	3.696	6.550	3.696

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Lavvi Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 9 .

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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

31.12.2020	
Natureza da causa	Possível
Tributário	1.269
Trabalhista	504
Cível	61
Total	1.834

A Companhia não possuía causas com prognóstico de perda possível a ser divulgada em 31 de dezembro de 2019.

Notas Explicativas

15. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Diferenças Temporárias – RET:		
IRPJ - diferido	3.336	1.543
CSLL - Diferida	1.747	809
PIS - Diferido	977	454
Cofins - Diferido	4.524	2.096
(-) Provisão para distratos	(595)	(91)
	9.989	4.811
Circulante	5.077	2.164
Não Circulante	4.912	2.647

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	87.543	44.236	119.666	53.729
Alíquota - 34%	(29.734)	(15.040)	(40.686)	(18.268)
Resultado de equivalência patrimonial	30.354	17.802	449	2.684
Créditos fiscais não constituídos	(1.149)	(2.762)	(1.149)	(2.762)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	33.952	14.326
Total despesa com IRPJ e CSLL	(529)	-	(7.434)	(4.020)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(529)	-	(6.090)	(1.371)
Diferido	-	-	(1.344)	(2.649)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(529)	-	(7.434)	(4.020)

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.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Base – RET	264.550	122.538
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	10.584	4.902
(-) Provisão para distratos	(595)	(91)
Passivo diferido	9.989	4.811
Circulante	5.077	2.164
Não Circulante	4.912	2.647

16. 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	985.989	561.704
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(597.287)	(298.735)
Provisão para distrato – efeito em receitas	(1.674)	(1.973)
Receita a apropriar com venda de imóveis	387.028	260.996
Custos orçados dos imóveis vendidos	607.770	355.817
Custos incorridos apropriados	(367.995)	(189.435)
Provisão para distrato – efeito em custos	(1.045)	(1.227)
Compromissos com custos orçados a apropriar	238.730	165.155
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	148.298	95.841

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.

Notas Explicativas

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Custo de obra incorrido das unidades em estoque (i)	4.354	708
Custo de obra orçado total a incorrer das unidades em estoque	76.988	22.619
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	81.342	23.327

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

c) Patrimônio de afetação

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

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

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 dezembro de 2019, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 45.004, composto por 45.003.540 quotas no valor unitário de R\$1,00 cada.

Em 31 de agosto de 2020 a Lavvi 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 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\$ 41.253.

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 9.

Em 31 de outubro de 2019, houve o aumento de capital da Companhia em R\$44.994, com a emissão de 44.993.540 novas quotas, sendo 40.493.186 quotas ordinárias e 4.500.354 quotas preferenciais, ao valor unitário de R\$1,00 real cada, a Companhia era uma Sociedade de responsabilidade limitada nesta data.

Notas Explicativas

b) Transação de capital

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 9 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	93.524	44.236
Número médio ponderado de quotas em circulação (em milhares)	142.554	105.834
Lucro básico e diluído por Ações/quotas, expresso em reais	0,6561	0,4180

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 17 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi calculado, com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 e 31 de dezembro de 2020. O lucro por ação/quota no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi calculado, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2019 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das quotas em circulação em 30 de junho de 2020 – último fechamento disponível antes da aprovação daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 2019, a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$1.259, sendo R\$1.179 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$80 ao sócio Moshe Horn.

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.

	31.12.2020
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	93.524
Constituição da reserva legal - %	5%
(-) Reserva Legal	4.676
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	88.848
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	22.212
Total dividendos a pagar	22.212
Dividendo intermediários pagos (vide nota explicativa 17 d))	1.799
Total destinado a reserva de investimento	64.837

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Venda de imóveis	-	-	362.969	197.397
Serviços prestados	3.432	-	1.650	2.730
Ajuste a valor presente	-	-	1.765	(1.277)
Provisão para distrato	-	-	215	(618)
Receita de indenização por distrato	-	-	483	32
Deduções da receita bruta	(297)	-	(7.575)	(4.460)
Receita líquida operacional	3.135	-	359.507	193.804

Notas Explicativas

19. 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	
	31.12.2020	31.12.2019
Custo dos imóveis vendidos	(206.296)	(123.240)
Custo dos serviços prestados	-	(952)
Provisão para distrato	(839)	353
Garantia de obra	(2.581)	(653)
Total	(209.716)	(124.492)

20. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Despesas com pessoal	(2.103)	(536)	(2.105)	(692)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.900)	-	(1.900)	-
Serviços de terceiros	(4.687)	(5.087)	(6.132)	(5.543)
Depreciação	(424)	(383)	(435)	(393)
Manutenção e utilidades	(1.051)	(497)	(1.252)	(598)
Legais e cartoriais	(7)	(15)	(343)	(544)
Demais despesas	(84)	(211)	(148)	(262)
Total	(10.256)	(6.729)	(12.315)	(8.032)

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Despesas com vendas	(5)	-	(3.381)	(2.642)
Marketing, propaganda e comunicação	(133)	-	(3.488)	(3.809)
Despesas com estande	-	-	(11.091)	(8.581)
Outras despesas	-	(43)	(138)	(75)
Despesas comerciais	(138)	(43)	(18.098)	(15.107)

Notas Explicativas

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Provisão para contingência	(2.244)	(1.517)	(2.716)	(1.517)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos (i)	477	-	480	-
Recuperação de despesas (ii)	-	-	1.549	-
Outras receitas (despesas)	619	309	588	271
Total	(1.148)	(1.208)	(99)	(1.246)

(i) Referem-se a ganhos/(perdas) investimentos, com dividendos desproporcionais em investidas.

(ii) Referem-se a recuperação despesas com pagamento de IPTU dos empreendimentos.

23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rendimentos sobre aplicações financeiras	8.976	414	9.742	1.821
Juros recebidos	-	28	-	129
Multas e juros recebidos	34	-	281	-
Outras receitas financeiras	2	-	69	-
Receitas financeiras	9.012	442	10.092	1.950
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	(149)	2	(435)
Despesas bancárias	(171)	(80)	(381)	(132)
Variação de monetária	-	(337)	(1.721)	(450)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(419)	(18)	(419)	(18)
Outras despesas financeiras	(76)	(1)	(143)	(8)
Despesas financeiras	(666)	(585)	(2.662)	(1.043)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	8.346	(143)	7.430	907

24. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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:

Notas Explicativas

	31.12.2020	31.12.2019
Transações entre sócios	-	(71)
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, líquidos dos juros apropriados, conforme Nota Explicativa nº 9	1.629	234
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no exercício	28.796	118.361
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital	-	32.345
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 3.23	514	1.577
Dividendos propostos	20.644	-
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa nº 9)	61.513	-

25. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2020, 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.

26. 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.

27. 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:

Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia	368.403
Garantias contratuais com setor público e privado	102.972
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	22.000
Escritório	6.180
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	3.000
Total	502.555

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

Notas Explicativas

28 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 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ativos financeiros				
Custo amortizado:	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	829.614	30.773	899.712	66.017
Caixa restrito	-	-	2	295
Títulos e valores mobiliários	119.833	-	122.723	-
Contas a receber	3.432	-	294.641	136.088
Partes relacionadas	2.804	-	2.804	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	51.734	51.602	58.849	56.023
Fornecedores	306	392	5.633	3.643
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	57.569	24.683
Partes relacionadas	-	1.222	-	1.624
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	17.054	20.736
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	21.545	4.267
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	13.420	9.200

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

Notas Explicativas

construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

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

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.

Notas Explicativas

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, 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, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

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

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

			Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Risco	provável	De 25%	De 50%
Transação					
Emprest e financiamentos em CDI	Aumento		CDI a 3,08%	CDI a 3,85%	CDI a 4,62%
Despesa financeira		50.089	1.542	1.927	2.313
Emprest e financiamentos em CDI	Redução		CDI a 3,08%	CDI a 2,31%	CDI a 1,54%
Despesa financeira		50.089	1.542	1.156	771

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos em 31 de dezembro de 2020 como sendo 3,08%, 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 2,85% ao ano com base nas taxas referenciais DI x pré de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, 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.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando 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	89	50.000	50.089	3.004	54.200	57.204
Arrendamento Mercantil	166	1.479	1.645	166	1.479	1.645
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	79.571	16.437	58.810

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de baixo risco e atreladas ao CDI. 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 28 (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 demonstrações financeiras 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

* * *

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA		
Companhia: Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A		Posição em 31/12/2020
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Moshe Mordehai Horn	10.651.666	5%
Miles Capital Ltda	13.091.820	6%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (1)	55.418.779	26%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda (2)	55.418.778	26%
Outros	88.998.202	41%
Total	214.628.652	100%

(1) Ações detidas pelo Grupo Cyrela:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	47.932.493	22%
Seller Consultoria Imobiliaria E Representacoes Ltda	7.486.286	3%
Total	55.418.779	26%

(2) Ações detidas pela RH Empreend e pessoas físicas vinculadas:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda	47.932.493	22%
Ralph Horn	6.239.070	3%
Ovadia Horn	1.247.215	1%
Total	55.418.778	26%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO		
Posição em 31/12/2020		
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Controlador	121.489.223	57%
Administradores		
Conselho de Administração	0	0%
Diretoria	5.200	0%
Ações em Tesouraria	0	0%
Outros Acionistas	93.134.229	43%
Total	214.628.652	100%

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes

De acordo com o Estatuto Social, capítulo IX artigo 48, a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), , aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e no 3.14, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" - percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa no 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, para validar resultado de incorporação imobiliária: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) obtivemos em base de testes, os orçamentos aprovados pela Administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) para as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtivemos esclarecimentos e examinamos as evidências para suportar as variações ocorridas; (d) testamos a acuracidade dos cálculos matemáticos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) inspecionamos determinados contratos de vendas em base amostral, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março 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 demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do Relatório da Administração e do Parecer dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 9 de março de 2021

O Comitê de Auditoria

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria