

# PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



# LAVVI

# LAVV B3 LISTING

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia de Capital Autorizado

CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28

NIRE: 35300554531.

Avenida Angélica, nº 2.346

8º Andar, Cj. 84 Parte, Consolação

CEP 01228-200, Centro

São Paulo - SP

93.200.000 Ações Ordinárias

Valor Total da Oferta: R\$1.188.300.000,00

Código ISIN das Ações: "BRLAVVACNOR4"

Código de negociação das Ações na B3: "LAVV3"

**No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50 ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.**

A LAVVI Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RH") e o acionista vendedor pessoa física conforme identificado neste Prospecto "Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da LAVVI Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Prospecto Preliminar" e "Acionista Vendedor Pessoa Física", respectivamente, e o Acionista Vendedor Pessoa Física, em conjunto com a Cyrela e a RH, "Acionistas Vendedores"), em conjunto com o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual", "Coordenador Líder" e "Agente Estabilizador"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Itaú BBA, "Coordenadores da Oferta"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaracadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: (i) a distribuição primária de, inicialmente, 93.200.000 Ações de emissão da Companhia ("Oferta Primária") e (ii) a distribuição secundária de Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, no âmbito da eventual colocação das Ações Suplementares, a qual poderá corresponder à distribuição de até 13.980.000 Ações ("Oferta Secundária", e em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), com os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) e demais normativos aplicáveis, e será coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 ("Instituições Consorciadas", e em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta"), sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto).

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Bradesco Securities, Inc. pelo Itaú BBA USA Securities, Inc. e pela XP Investments US, LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"), em conformidade com o Placement Facilitation Agreement, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional"), (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), editada pela U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"), conforme alterada ("Securities Act"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade com a Securities Act e aos regulamentos editados ao longo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários aplicáveis; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (non U.S. persons), com base na Regulation S ("Regulamento S"), editada pela SEC no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da LAVVI Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Anúncio de Início"), a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme abaixo definido), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 18.640.000 Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.980.000 de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação (conforme abaixo definido) opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400 ("Opção de Ações Suplementares"). Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias a partir de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrecolocação das Ações, no momento em que for fixado o Preço por Ação, seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido abaixo). Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente, considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscrições/adquiridas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de Bookbuilding, o qual refletirá o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

	Preço (R\$) <sup>(1)</sup>	Comissões (R\$) <sup>(2)(3)(4)</sup>	Recursos Líquidos (R\$) <sup>(3)(5)(6)(4)</sup>
Preço por Ação	12,75	0,51	12,24
Oferta Primária <sup>(6)</sup>	1.188.300.000,00	47.532.000,00	1.140.768.000,00
Oferta Secundária <sup>(6)</sup>	0,00	0,00	0,00
<b>Total da Oferta</b>	<b>1.188.300.000,00</b>	<b>47.532.000,00</b>	<b>1.140.768.000,00</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

<sup>(2)</sup> Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais.

<sup>(3)</sup> Sem dedução das despesas e tributos da Oferta.

<sup>(4)</sup> Para informações sobre as remunerações a serem recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Custos de Distribuição", na página 46 deste Prospecto.

<sup>(5)</sup> Para informações sobre (a) a quantidade de ações a ser distribuída pela Companhia e o montante decorrente da referida distribuição, bem como (b) a quantidade de ações a ser alienada pelos Acionistas Vendedores e o montante a ser por estes recebido em virtude da referida alienação, veja "Informações sobre a Oferta - Quantidade, montante e recursos líquidos" na página 45 deste Prospecto.

A realização da Oferta Primária (incluindo as Ações Adicionais), bem como seus termos e condições, foi aprovada com base nas deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente protocolizada no dia 7 de julho de 2020 e será devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Diário Comercial", em 07 de agosto de 2020.

A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta Primária e o efetivo aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "Diário Comercial".

No âmbito da Oferta Primária, a emissão das Ações pela Companhia será feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 6º, parágrafo 3º do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta Secundária, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria realizada em 7 de julho de 2020.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação foram aprovadas pela RH em Reunião de Sócios realizada em 7 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 268.699/20-3 em 11 de agosto de 2020.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor Pessoa Física para a participação na Oferta Secundária.

Exceto pelos registros da Oferta na CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos e em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

A Oferta Primária e a Oferta Secundária foram registradas pela CVM em 18 de agosto de 2020, sob o nº CVM/SRE/REM/2020/[+] e nº CVM/SRE/SEC/2020/[+], respectivamente.

Será admitido o recebimento de reservas a partir de 18 de agosto de 2020, para subscrição/aquisição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente por meio do preenchimento do boletim de subscrição ou da assinatura do contrato de compra e venda após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 07 de julho de 2020.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.**

**O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DA CYRELA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.**

**O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição/aquisição das Ações. Ao decidir subscrever/adquirir e integrar/liquidar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA. EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA - PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", A PARTIR DAS PÁGINAS 19 e 88, RESPECTIVAMENTE, DESTES PROSPECTO E TAMBÉM A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DAS AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**



Coordenadores da Oferta



Coordenador Líder e Agente Estabilizador



A data deste Prospecto Preliminar é 26 de agosto de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>1</b>
<b>INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA</b> .....	<b>6</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b> .....	<b>7</b>
<b>SUMÁRIO DA COMPANHIA</b> .....	<b>10</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTAS VENDEDORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E AUDITORES</b> .....	<b>23</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>25</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA</b> .....	<b>40</b>
Composição do capital social .....	40
Descrição da Oferta .....	43
Aprovações societárias .....	44
Preço por Ação .....	44
Quantidade, montante e recursos líquidos .....	45
Custos de distribuição.....	46
Instituições Participantes da Oferta .....	50
Público Alvo.....	50
Cronograma Estimado da Oferta .....	51
Regime de Distribuição .....	52
Procedimento da Oferta .....	52
Oferta de Varejo .....	53
Oferta Institucional.....	55
Prazos de Distribuição e Liquidação.....	56
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....	57
Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação.....	58
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações .....	59
Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva.....	60
Acordos de Restrição à Venda de Ações ( <i>Lock-Up</i> ).....	61
Instituição Financeira Responsável pela Escrituração e Custódia das Ações e das Ações da Companhia ..	62
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional.....	62
Estabilização do Preço das Ações e Formador de Mercado.....	63
Negociação das Ações na B3.....	64
Inadequação da Oferta .....	65
Condições a que a Oferta esteja submetida.....	65
Informações adicionais .....	65
<b>APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA</b> .....	<b>70</b>
Coordenador Líder.....	70
Banco Bradesco BBI S.A. ....	71
Banco Itaú BBA S.A.....	72
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ....	74
<b>RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA</b> .....	<b>76</b>
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder .....	76
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI .....	77
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA .....	78
Relacionamento entre a Companhia e a XP.....	79
Relacionamento Entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder .....	81
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI .....	82
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA .....	85
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a XP.....	86
<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES</b> .....	<b>88</b>

<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>95</b>
<b>CAPITALIZAÇÃO .....</b>	<b>98</b>
<b>DILUIÇÃO .....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>103</b>
<b>ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA.....</b>	<b>107</b>
<b>ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA.....</b>	<b>129</b>
<b>ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA.....</b>	<b>135</b>
<b>ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA RH, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA .....</b>	<b>139</b>
<b>MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>143</b>
<b>DECLARAÇÕES DA COMPANHIA, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....</b>	<b>149</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020.....</b>	<b>163</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020.....</b>	<b>227</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017.....</b>	<b>281</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017 .....</b>	<b>345</b>
<b>FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 .....</b>	<b>103</b>

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, “Companhia”, “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” ou “nós” se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, à Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., suas subsidiárias e filiais na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção “Sumário da Oferta” deste Prospecto.

<b>Acionistas Controladores</b>	Cyrela e RH, em conjunto.
<b>Acionista Vendedor Pessoa Física ou Moshe Horn</b>	Moshe Mordehai Horn.
<b>Acionistas Vendedores</b>	Cyrela, RH e Moshe Horn.
<b>Administradores</b>	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, em conjunto.
<b>Agentes de Colocação Internacional</b>	BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., Itau BBA USA Securities, Inc. e XP Investments US, LLC, em conjunto.
<b>Agente Estabilizador, BTG Pactual ou Coordenador Líder</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Auditores Independentes</b>	Grant Thornton Auditores Independentes.
<b>Banco Central ou BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Bradesco BBI</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Brasil ou País</b>	República Federativa do Brasil.
<b>BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>CFC</b>	Conselho Federal de Contabilidade.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Código de Defesa do Consumidor</b>	Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada.
<b>Companhia ou Lavvi</b>	Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
<b>Conselho de Administração</b>	O conselho de administração da Companhia.

<b>Conselho Fiscal</b>	O conselho fiscal da Companhia, que até a data deste Prospecto não havia sido instalado.
<b>Contrato de Colocação</b>	“ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta, com a interveniência e anuência da B3.
<b>Contrato de Colocação Internacional</b>	<i>Placement Facilitation Agreement</i> , a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional
<b>Contrato de Estabilização</b>	“ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Agente Estabilizador, a Corretora e a B3.
<b>Contrato de Participação no Novo Mercado</b>	Contrato a ser celebrado antes da disponibilização do Anúncio de Início, entre a Companhia, seus administradores e a B3, por meio do qual a Companhia e seus administradores concordaram em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado.
<b>Coordenadores</b>	Em conjunto, o Banco BTG Pactual S.A., o Banco Bradesco BBI S.A., o Banco Itaú BBA S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Corretora</b>	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>CPC</b>	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
<b>CPF/ME</b>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
<b>CRM</b>	<i>Customer Relationship Management</i> ou sistema de gestão de relacionamento com o cliente.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Cyrela</b>	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
<b>Deliberação CVM 476</b>	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
<b>Diretoria</b>	A diretoria da Companhia.
<b>DOESP</b>	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>Dólar, dólar, dólares ou US\$</b>	Moeda oficial dos Estados Unidos.
<b>EBITDA</b>	EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM 527, consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado (reduzido) pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e por depreciação e amortização.

<b>EBITDA AJUSTADO</b>	O EBITDA Ajustado é o EBITDA acrescido dos custos dos encargos financeiros dos financiamentos da atividade imobiliária capitalizados (como custo dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas).
<b>Estados Unidos</b>	Estados Unidos da América.
<b>Estatuto Social</b>	O estatuto social da Companhia atualmente vigente.
<b>Formulário de Referência</b>	Formulário de Referência da Companhia na data deste Prospecto, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e anexo a este Prospecto.
<b>Governo Federal</b>	Governo Federal do Brasil.
<b>Grupo Lavvi</b>	A Companhia e suas controladas, incluindo, mas não se limitando às controladas Vinson e a Lavvi Paris. A Vinson e a Lavvi passaram a ser controladas pela Lavvi a partir de 02 de janeiro de 2020. Não obstante, anteriormente a tal data, a Vinson e a Lavvi Paris já eram entidades sob controle comum da acionista controladora da Companhia, Cyrela.
<b>IFRS</b>	<i>International Financial Reporting Standards</i> (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB – <i>International Accounting Standards Board</i> (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, incluindo a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.
<b>IGR</b>	Índice Geral de Reclamações.
<b>Instituição Escriuradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Instituições Consorciadas</b>	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Os Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 480</b>	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 527</b>	Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 539</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2017, conforme alterada.

<b>Instrução CVM 560</b>	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
<b>Itaú BBA</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo.
<b>Lavvi Paris</b>	Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei do Mercado de Capitais</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei 4.131</b>	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
<b>Lior</b>	Lior Consultoria Imobiliária Ltda.
<b>Margem EBITDA</b>	A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida.
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	A Margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.
<b>Novo Mercado</b>	Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado.
<b>Ofício-Circular CVM/SRE</b>	Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/20, divulgado em 05 de março de 2020.
<b>OMS</b>	Organização Mundial de Saúde.
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto.
<b>Práticas Contábeis Adotadas no Brasil</b>	Práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com as regras e regulamentos da CVM, os pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações emitidos pelo CPC, normatizados e fiscalizados pelo CFC.
<b>Prospecto ou Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
<b>Prospectos</b>	O Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, considerados em conjunto.
<b>Real, real, reais ou R\$</b>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<b>Regra 144A</b>	Regra 144A editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .



<b>Regulamento de Arbitragem</b>	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante nos termos de posse dos administradores, membros do Conselho Fiscal e dos controladores.
<b>Regulamento do Novo Mercado</b>	Regulamento do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado da B3.
<b>Regulamento S</b>	<i>Regulation S</i> do <i>Securities Act</i> de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>RH</b>	RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>ROAE</b>	ROAE ( <i>Return Average on Equity</i> ) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia. Para mais informação sobre o ROAE, ver item 3.2 do Formulário de Referência.
<b>SEC</b>	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
<b><i>Securities Act</i></b>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
<b>VG</b>	Valor Geral de Vendas. Corresponde ao Valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VG é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.
<b>Vinson</b>	Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>XP</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

<b>Identificação</b>	Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.462.693/0001-28, NIRE nº 35300554531 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP.
<b>Registro na CVM</b>	Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM.
<b>Sede</b>	Localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º Andar, Cj. 84 Parte, Consolação, CEP 01228-200, Centro.
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Angélica, nº 2.346, 8º Andar, Cj. 84 Parte, Consolação, CEP 01228-200, Centro. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Ovadia Horn. O telefone do departamento de relações com investidores é +55 (11) 4210-1377 e o seu endereço eletrônico é <a href="mailto:ri@lavvi.com.br">ri@lavvi.com.br</a> .
<b>Instituição Escriuradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Auditores Independentes</b>	Grant Thornton Auditores Independentes.
<b>Código de Negociação das Ações na B3</b>	As Ações serão listadas no segmento do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3 sob o código “LAVV3”, a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à disponibilização do Anúncio de Início.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no DOESP e no jornal “Diário Comercial”.
<b>Formulário de Referência</b>	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.
<b>Website da Companhia</b>	<a href="http://www.lavvi.com.br">www.lavvi.com.br</a> . As informações constantes do <i>website</i> da Companhia não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

**Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, principalmente, nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 19 e 88, respectivamente, deste Prospecto, e nos itens “4. Fatores de Risco”, “7. Atividades do Emissor” e “10. Comentários dos Diretores” constantes das páginas 440, 516 e 577, respectivamente, do Formulário de Referência, anexo a esse Prospecto a partir da página 103.**

Essas considerações sobre estimativas e declarações futuras basearam-se, principalmente, nas expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar seu setor de atuação, sua participação de mercado, sua reputação, seus negócios, sua situação financeira, o resultado das suas operações, suas margens e/ou seu fluxo de caixa. As estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações de que dispomos atualmente.

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram como previsto ou descrito. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, aos seguintes:

- os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos negativos, podendo, portanto intensificar o impacto dos demais riscos aos quais estamos sujeitos;
- o impacto do surto de coronavírus (COVID-19) na economia e condições de negócio no Brasil e no mundo e quaisquer medidas restritivas impostas por autoridades governamentais no combate ao surto;
- nossa capacidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta ao, ou para amenizar os impactos do surto de coronavírus (COVID-19) em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira;
- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos consumidores em razão do surto de coronavírus (COVID-19) ou outras pandemias, epidemias e crises similares), mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação ambiental no Brasil;
- alterações nas condições gerais na economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e a liquidez dos mercados de capitais;
- implementação das estratégias da Companhia;
- competição do setor, mudanças na demanda por serviços e produtos da Companhia, pressões sobre a formação de preços, introdução de novos produtos e serviços por nossos concorrentes;
- atrasos, excesso ou aumento de custos não previstos na implantação ou execução dos projetos da Companhia;
- capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de expansão, seja por aquisições ou organicamente;
- nível de capitalização e endividamento da Companhia e sua capacidade de contratar novos financiamentos;

- aumento de custos, incluindo, mas não se limitando: (i) custo de aquisição de matérias primas; (ii) custos de operação e manutenção; (iii) encargos regulatórios e ambientais; e (iv) contribuições, taxas e impostos;
- aumento na inadimplência dos inquilinos da Companhia;
- fatores negativos ou tendências que podem afetar os negócios da Companhia, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de suas operações;
- instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo novo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do País;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e liquidez dos mercados de financeiro e de capitais;
- interesses dos Acionistas Controladores;
- incapacidade de cumprir com as restrições contratuais à capacidade de endividamento;
- impactos da recessão econômica e do eventual ajuste fiscal que poderá afetar negativamente o crescimento da demanda na economia brasileira como um todo;
- atrasos, excesso ou aumento de custos não previstos na implantação ou execução de projetos da Companhia;
- alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao nosso setor de atuação, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- rebaixamento na classificação de crédito do Brasil;
- nível de capitalização da Companhia e sua capacidade de contratar novos financiamentos em termos adequados; e
- outros fatores de risco discutidos nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 19 e 88, respectivamente, deste Prospecto, bem como na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

**O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA DISPONIBILIZAÇÃO DE NOVA INFORMAÇÃO, OCORRÊNCIA DE EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.**

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência já que dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser baseada somente nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

## SUMÁRIO DA COMPANHIA

*ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA COMPANHIA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A COMPANHIA ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 103. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A COMPANHIA DECLARA QUE AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. ESTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS AÇÕES DA COMPANHIA. ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIR NAS AÇÕES DA COMPANHIA, O INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENCIOSAMENTE TODO ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NAS SEÇÕES “CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO”, “SUMÁRIO – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA”, “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES” NAS PÁGINAS 7, 19 e 88 DESTE PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES “3. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS”, “4. FATORES DE RISCO” E “10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES”, RESPECTIVAMENTE, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 103, ALÉM DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DA COMPANHIA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 163 E ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS CO GRUPO LAVVI ANEXAS A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 227, SALVO INDICAÇÃO EM CONTRÁRIO, OS TERMOS “NÓS”, “NOS”, “NOSSOS/NOSSAS” E “COMPANHIA” REFEREM-SE À LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E SUAS CONTROLADAS E SUBSIDIÁRIAS.*

A Lavvi é uma incorporadora e construtora que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2019)<sup>1</sup>, contando com um dos maiores ROAE23 (27,1% em 30 de junho de 2020 e 31,3% em 31 de dezembro de 2019) e margem líquida4 (30,8% em 30 de junho de 2020 e 24,1% em 31 de dezembro de 2019), conforme descritos no item 3.2 do Formulário de Referência.

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 8 empreendimentos, com 1.963 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 130 mil m<sup>2</sup> de área privativa útil e R\$1,1 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV)<sup>5</sup> bruto na base 100% e 71% de stake médio nos empreendimentos lançados. Ademais, a Companhia dispõe, na data deste Prospecto, de aproximadamente 299 mil m<sup>2</sup> de área privativa para a construção de 9 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$2,69 bilhões de VGV na base 100%.

Impulsionada pela a família Horn, que atua no setor imobiliário há mais de 50 anos, a Lavvi reúne a expertise imobiliária da Cyrela e a capacidade comercial de seu corpo executivo atual, encabeçado por Ralph Horn. Ralph iniciou sua trajetória no setor imobiliário em 1987, trabalhando por 13 anos na Cyrela. Durante esse período, trabalhou nas áreas financeira e comercial, tendo a oportunidade de trabalhar diariamente com o Sr. Elie Horn. Participou ativamente do crescimento da Cyrela, sendo nos últimos quatro anos o diretor responsável pelo desenvolvimento de produtos, aquisição de terrenos e corpo de vendas da empresa. No ano de 2000, Ralph recebeu uma proposta para se tornar sócio da Mac Empreendimentos (“Mac”).

<sup>1</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>2</sup> ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. Outras empresas podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia. Para mais informação sobre o ROAE, ver item 3.2 do Formulário de Referência.

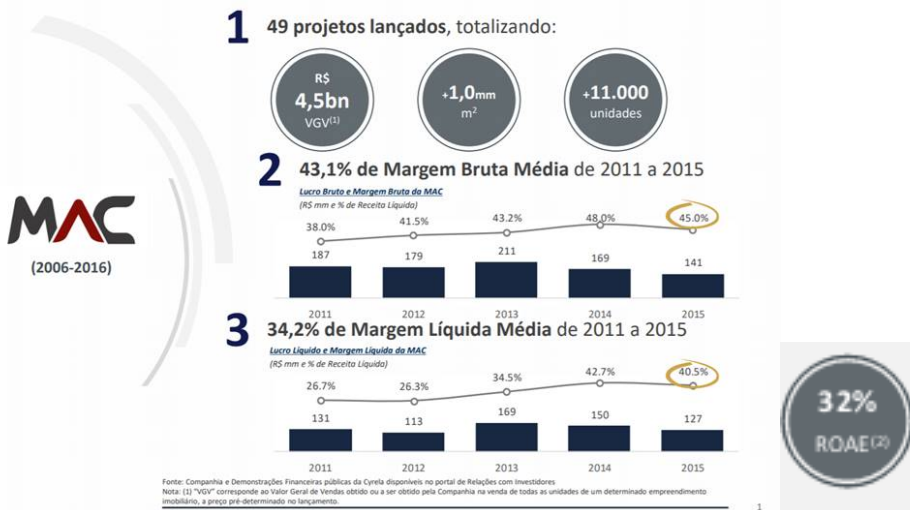
<sup>3</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>4</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>5</sup> Valor Geral de Vendas (VGV) refere-se ao valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

Entre 2000 e 2016, já na MAC Empreendimentos., Ralph foi o sócio responsável pelas áreas de Terrenos, Incorporação, Marketing e Vendas. A Mac, entre 2006 e 2016, lançou 49 empreendimentos, residenciais e comerciais, compondo um total de aproximadamente 11,0 mil unidades e 1,0 milhão de m<sup>2</sup> de área privativa útil entregue. Abaixo podemos ver alguns desses dados operacionais no período de 2006 a 2016 e:

## Histórico Comprovado de Excelência Financeira e Operacional



(<sup>2</sup>) Em 2013

Vale lembrar que em 2006, mais uma vez acreditando na parceria, a Cyrela se torna sócia da referida empresa, com 50% do capital social da MAC Empreendimentos. Por fim, corroborando o alinhamento de longo prazo e de compartilhamento de *expertise*, o atual Conselho de Administração é composto por seis membros, sendo três membros da família Horn, um Diretor da Cyrela e dois membros independentes, com vasta experiência profissional nos setores imobiliários e financeiros.

A Lavvi é uma companhia familiar, onde predomina o sentimento de dono e foco nas operações e resultados. Possuímos como principais pilares:

- **Satisfação dos clientes:** A satisfação de nossos clientes é prioridade na condução de nossos negócios e o recurso mais poderoso para fortalecimento da nossa marca. A nossa meta é sempre ver o cliente satisfeito. Para atingir este objetivo, buscamos sempre adquirir terrenos em áreas mais procuradas pelos clientes e que trarão bons resultados para a Companhia, considerando o local que melhor se adequa ao perfil do cliente que pretendemos vender a unidade, priorizando proximidade a parques, comércio e meios de transporte. Durante o período de obras do empreendimento, contamos com uma equipe focada em atendimento ao cliente por meio de um sistema CRM<sup>6</sup>, além de um portal que permite ao cliente controlar toda a sua posição financeira, emitir boletos, adiantar parcelas, dentre outros. Como parte da experiência de compra, temos um departamento de personalização que permite cada cliente alterar os acabamentos de sua unidade conforme a sua vontade. No pós-obra, buscamos nos certificar através de pesquisas de que o produto entregue está em excelentes condições de uso, o que denominamos de "Padrão Lavvi".

<sup>6</sup> Customer Relationship Management ou sistema de gestão de relacionamento com o cliente.

- **Rentabilidade:** Desde a sua constituição, em 2016, a Lavvi lançou oito empreendimentos, possuindo Margens Brutas Ajustadas de 41,5% em 30 de junho de 2020 e 32,6% em 30 de junho de 2019. Nos exercícios de 2019, 2018 e 2017, as Margens Brutas Ajustadas atingiram 33,8%, 30,2% e 22,1%, respectivamente. O ROAE da Companhia encerrou 30 de junho de 2020 em 27,1%. Esse resultado se deve a um conjunto de fatores, dos quais podemos destacar: escolha do terreno em localizações *prime* dentro de cada bairro em que os empreendimentos são realizados, projetos diferenciados e altos padrões de acabamento, o que nos permite agregar maior valor ao produto.

No quadro abaixo, destacamos os principais indicadores financeiros e operacionais em referência às demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi (para mais detalhes sobre as nossas demonstrações financeiras combinadas, ver “Sumário da Companhia – Eventos Recentes” deste Prospecto e item 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 620:

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(Em milhares de reais, exceto %)</i>				
Receita Operacional Líquida .....	93.743	118.362	268.179	186.000	72.048
Lucro Bruto.....	38.537	38.411	90.166	55.733	15.806
Margem Bruta.....	41,1%	32,5%	33,6%	30,0%	21,9%
Lucro (prejuízo) Líquido .....	28.834	24.726	64.673	35.013	(1.206)
Margem Líquida .....	30,8%	20,9%	24,1%	18,8%	-1,7%
Lucro Bruto Ajustado <sup>(1)</sup> .....	38.889	38.578	90.742	56.188	15.896
Margem Bruta Ajustada <sup>(2)</sup> .....	41,5%	32,5%	33,8%	30,2%	22,1%
EBTIDA Ajustado <sup>(3)(8)</sup> .....	31.070	26.507	69.802	37.448	(762)
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)(8)</sup> .....	33,1%	22,4%	26,0%	20,1%	-1,1%
Dívida (Disponibilidade) Líquida <sup>(5)(8)</sup> .....	13.972	(8.201)	(12.028)	(22.447)	(15.486)
Dívida Bruta <sup>(5)(8)</sup> .....	51.617	31.088	64.472	15.702	3.218
ROAE <sup>(6)</sup> .....	27,1%	27,9%	31,3%	24,0%	-1,0%
Venda Sobre Oferta (VSO) <sup>(7)</sup> .....	20,3%	70,0%	74,0%	78,0%	54,4%

- (1) Lucro Bruto Ajustado: O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O Lucro Bruto Ajustado não é uma medida de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (2) Margem Bruta Ajustada: A Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. Para mais informações e o cálculo da Margem Bruta Ajustada vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (3) EBITDA Ajustado: O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM 527, de 4 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do EBITDA Ajustado, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (4) Margem EBITDA Ajustado: A Margem EBITDA Ajustado consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Companhia. Para mais informações e o cálculo da Margem EBITDA Ajustada, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (5) Dívida (Disponibilidade) Líquida: A Dívida (Disponibilidade) Líquida equivale à Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos, financiamento por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Para mais informações sobre a Dívida (Disponibilidade) Líquida, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (6) ROAE: O ROAE (Return on Average Equity) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROE de maneira diferente da Companhia. Para mais informações sobre o ROAE, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
- (7) VSO: O VSO (venda sobre oferta) é a venda líquida dividido pelo estoque do período anterior mais as unidades lançadas do período.
- (8) Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/NBC TG 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/NBC TG 06(R2).



## Resultados financeiros:

Podemos observar o crescimento da Lavvi ao longo dos anos conforme índices financeiros apresentados acima. Acreditamos que isso se deve principalmente à qualidade e localização dos produtos que a empresa oferece no mercado e a velocidade de vendas que realizamos nos nossos lançamentos. Além disso, encerramos o primeiro semestre de 2020 com índice de alavancagem de 5,25%, representado pela dívida líquida sobre o patrimônio líquido.

### *Nossos pontos fortes*

- **Terrenos e inteligência de mercado:** Acreditamos que comprar terreno é uma arte. Envolve conhecer todos os bairros de São Paulo nos seus mínimos detalhes. Acreditamos que um terreno bem comprado é o principal caminho para o sucesso. Antes de comprar um terreno, fazemos questão de andar pelo bairro, entender a sua sociologia, conhecer os seus comércios e funcionamento para então tomar a decisão correta. Além disso, fazemos questão de visitar todos os empreendimentos concorrentes do local, entender seus acertos ou erros para então definir com segurança o caminho a ser seguido.

Nossa equipe é composta atualmente por executivos com ampla experiência no mercado de terrenos, tendo passagens por empresas como MAC Empreendimentos e Cyrela. Além disso, temos três membros da família Horn diretamente envolvidos no departamento de terrenos, que participam ativamente de toda negociação de terrenos e é neste aspecto que acreditamos ter nosso principal diferencial.

É importante frisar que, antes de iniciar uma negociação, escolhemos o terreno de forma criteriosa, sempre pensando em trazer um diferencial para o nosso cliente, tanto em termos de localização como de produto. Trabalhamos ativamente na prospecção de terrenos, buscamos manter relacionamentos assíduos com corretores de imóveis para acompanhar as melhores oportunidades de negócios.

- **Incorporação – “O Projeto”:** Para a grande maioria das pessoas, a compra de um imóvel é a realização de um sonho. Buscamos sempre elaborar projetos inteligentes com objetivo de superar a expectativa dos nossos clientes. Com um projeto diferenciado, conseguimos, ao mesmo tempo, deixar nosso cliente satisfeito e aumentar a rentabilidade dos nossos acionistas. Ao desenvolver o projeto, buscamos nos atentar em cada detalhe do empreendimento. Nosso mercado é artesanal, entendemos cada projeto como único e o cliente quando visita o nosso plantão de vendas sente isso.

Durante a elaboração de um projeto, buscamos sempre trazer referências internacionais de áreas comuns, fachada e decoração para nos inspirar e nos diferenciar do mercado local. Acompanhamos as tendências mundiais para que possamos sempre oferecer o que tem de melhor para o nosso cliente. Nosso time de engenharia acompanha todo o desenvolvimento do projeto, visando manter o custo de obra dentro do estimado para cada projeto.

- **Engenharia:** Ter uma equipe própria de engenharia é uma grande vantagem competitiva no setor imobiliário. Esse fator nos permite ter um orçamento de referência da obra, antes mesmo da compra do terreno, tendo assim um melhor controle de toda a operação, além de não termos que arcar com todos os custos relativos à contratação de uma construtora para conduzir nossas obras.

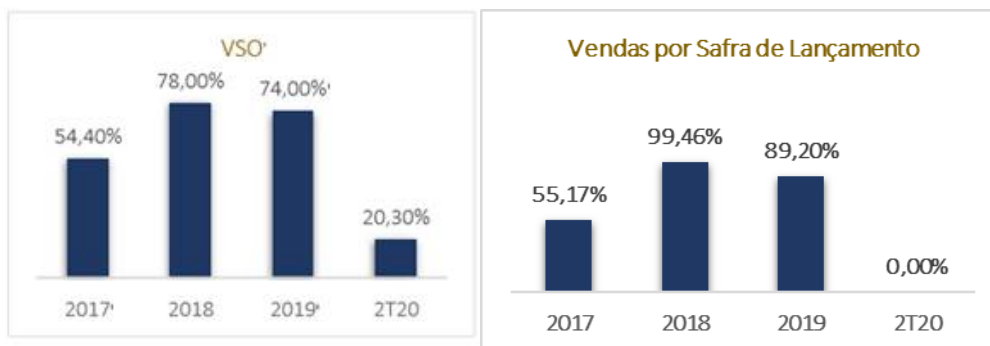
Nossa equipe de engenharia é formada por profissionais com vasta experiência em operações, planejamento, suprimentos, projetos e assistência técnica de empreendimentos. A equipe multidisciplinar é formada por profissionais provenientes de grandes *players* de mercado. A direção técnica da área conta com experiência adquirida de mais de 1,3 milhões de m<sup>2</sup> de edificações planejadas e mais de 600 mil m<sup>2</sup> construídos em seu portfólio, além de atuação em assistência técnica e desenvolvimento de projetos industriais e comerciais.

Todas as nossas obras são elaboradas com rígidos padrões de qualidade, a qual acreditamos gerar produtividade e retornos aos empreendimentos realizados.

Além disso, nossa sociedade com a Cyrela nos permite ter melhores condições com relação aos custos de materiais e mão de obra, além da possibilidade de trabalhar com os melhores fornecedores, que veem a Lavvi como parte de um grande grupo econômico e sólido.

- **Vendas:** o departamento de vendas é o setor no qual dedicamos os nossos maiores esforços, com o objetivo de vender grande parte ou a totalidade das unidades do empreendimento em seu lançamento. A celeridade nas vendas reduz os custos do empreendimento, especialmente, com despesas de marketing e de captação, e, conseqüentemente, nos permite capturar maior rentabilidade.

Acreditamos que a velocidade de vendas apresentada hoje pela Companhia se deve principalmente pela forma como o departamento é estruturado. Para vender nossos empreendimentos, contamos hoje com a Lior, nossa corretora própria, que é uma empresa de vendas criada para atender exclusivamente a Lavvi. Em 2019, a Lior foi responsável por 50,75% do total das nossas vendas. Ainda, para complementar a força de vendas dos nossos principais projetos, contamos com corretores da *Seller*, empresa de vendas da Cyrela.



Existem dois fatores que são essenciais para uma venda e que são feitos por nós com extrema dedicação:

- Atração do cliente:** nossa estratégia se baseia em montar uma base sólida de corretores para trabalhar em nossos stands de vendas, o que nos permite monitorar a condução dos trabalhos e realizar treinamentos diários para que o corretor entenda o nosso produto e consiga passar as informações corretas para os clientes. Com a segurança de ter uma equipe bem treinada, investimos na divulgação do produto em três principais frentes: (i) pontos de captação, onde marcamos presença nos principais pontos do bairro (comércios, conveniências, parques, dentre outros), (ii) ofertas via telefone focadas em clientes potenciais, e (iii) campanhas via Internet.
  - Encantamento do cliente:** Buscamos montar *stands* com o mais alto padrão de qualidade para poder transmitir experiência de aquisição do “Padrão Lavvi”. O fechamento das vendas é realizado pelos gerentes dos *stands*, com atendimento personalizado, pois acreditamos que um bom vendedor faz toda a diferença. O nosso acionista e Diretor sem designação específica, Moshe Horn, é presença constante nos plantões de venda dos nossos empreendimentos. O Sr. Moshe Horn é responsável por coordenar todas as atividades do plantão, supervisionar e, em especial, participar da experiência de compra dos nossos clientes, realizando, sempre que possível, um atendimento pessoal.
- **Financeiro:** A Companhia conta com o SAP, um sistema reconhecido internacionalmente, para gestão financeira e contábil. Além disso, a Companhia possui um portal exclusivo para acesso de clientes, permitindo ao cliente consultar sua posição financeira, emitir boletos, antecipar parcelas, dentre outros procedimentos. Nosso fluxo de caixa é motivo de constante atenção. Buscamos analisar todos os fluxos financeiros da Companhia de forma recorrente, analisando individualmente cada empreendimento, de forma a assegurar um crescimento sustentável. Atualmente, a Companhia procura manter um nível de alavancagem conservador.

Além disso, a celeridade na venda de nossos empreendimentos, combinada com uma alta antecipação do valor total do apartamento pelo cliente durante o período de obras, conforme gráfico abaixo, reduz a nossa necessidade de financiamento para execução das obras. Em 30 de junho de 2020, possuíamos uma linha de crédito de SFH no montante de R\$225,9 milhões contratada com bancos, sendo que a Companhia encerrou o primeiro semestre de 2020 sem dívidas dessa natureza.

## Fluxo de Recebimento - Vendas Realizadas

Abaixo apresentamos tabela contendo o fluxo de recebimento sobre as vendas realizadas de alguns dos nossos empreendimentos imobiliários lançados até 30 de junho de 2020:

Empreendimento	% Sinal <sup>(1)</sup>	% Durante a Obra <sup>(2)</sup>	% Financiamento <sup>(3)</sup>
Palazzo .....	12,04%	41,49%	46,46%
Vitralli .....	17,62%	44,64%	37,74%
Nativ.....	12,03%	41,19%	46,78%
One Park .....	28,80%	43,24%	27,96%

(1) percentual da parcela de sinal recebida e de contratos quitados à vista.

(2) percentual das parcelas recebidas e a receber durante a obra.

(3) percentual da parcela a ser financiado pelo cliente com o banco.

- Pessoas:** Nossa equipe é formada por profissionais que possuem vasta experiência no setor. Nossos administradores possuem mais de 30 anos de atuação no segmento imobiliário e, como consequência, entendemos que possuem amplo conhecimento de nossos mercados e clientes, capacidade de planejamento, disciplina e foco na melhoria constante de nossos resultados e do nosso modelo de negócio. Procuramos contratar os melhores profissionais do mercado em termos de formação, energia e perfil empreendedor, de modo a perpetuar nossa cultura. Acreditamos oferecer pacotes de remuneração atraentes para nossos principais executivos, fortemente ancorados em incentivos de longo prazo e alinhados com os interesses dos acionistas.

Nossa administração conta com três gerações da família Horn, cujo sobrenome é referência no mercado imobiliário. O Sr. Elie Horn, pioneiro da família, é o presidente do Conselho de Administração da Cyrela, cargo que também ocupa em nossa Companhia. Por sua vez, o Sr. Ralph Horn ocupa o cargo de Diretor Presidente da Companhia e ainda conta com a presença de seu irmão e seu filho no dia a dia da empresa.

Por fim, acreditamos que o bom ambiente de trabalho, reconhecimento dos nossos colaboradores alinhados com metas claras e objetivas, fazem com que nossos profissionais “vistam a camisa” e se dediquem para o nosso crescimento.

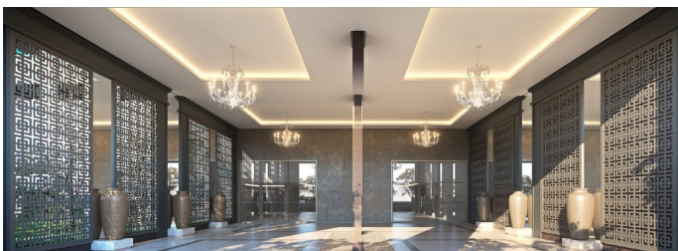
- O foco contínuo e a aplicação constante das métricas acima nos permitiram ter excelentes resultados nos empreendimentos já lançados, conforme demonstrado no quadro abaixo:

								
Data Base	jun-20							
Imagem								
Lançamento	mai-16	jun-17	set-17	mai-18	out-18	mai-19	jun-19	out-19
Localização	Brás - SP	Brás - SP	Luz - SP	Vila Mariana-SP	Moema - SP	Tatuapé - SP	Moema - SP	Perdizes - SP
GVV (R\$mm)	110,1	169,0	47,8	157,7	100,9	241,5	117,7	189,9
% Vendido	98,21%	67,42%	97,66%	98,56%	100%	100%	88,68%	68,87%
Margem Bruta	26,47%	40,04%	39,77%	35,90%	41,98%	37,31%	34,47%	37,66%

\*A Margem Bruta é calculada pela divisão do lucro (prejuízo) bruto pela receita líquida.

### Mercado de atuação e estratégia da empresa:

Atuamos hoje com foco principal nos setores de médio e alto padrão, tendo nossos empreendimentos 100% localizados na cidade de São Paulo. Temos como meta de sempre, independente do bairro em que estamos atuando, entregar um empreendimento que se destaque na região, seja por meio de uma localização prime ou por meio de um produto diferenciado. Como exemplo disso, podemos citar o Nativ Tatuapé Garden Club, empreendimento de médio padrão que foi sucesso de vendas, cuja totalidade das unidades liquidas de permuta foi vendida no período de oito meses contados a partir do seu lançamento. Na linha de alto padrão, podemos destacar o One Park Perdizes. Outro empreendimento, o Vitrali Moema teve como diferencial sua localização a 20 metros de uma estação de metrô.



Acreditamos que, com a diminuição na taxa de juros do Brasil, conforme SELIC divulgada pelo Banco Central do Brasil, os clientes poderão aumentar seu poder de compra. Nossa meta hoje é aumentar a presença nos mercados que atuamos e usufruir desse potencial aumento de demanda do mercado imobiliário.

Para continuar na atual linha de crescimento, possuímos, na data deste Prospecto, banco de terrenos (*landbank*) no valor estimado de R\$2,69 bilhões, com preços de terreno já travados e localizados 100% em São Paulo.

**Oportunidade.** Além do segmento de médio padrão, pretendemos ampliar empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de luxo. Acreditamos que esse mercado possui grande perspectiva de crescimento, sendo formado por pessoas com maior poder aquisitivo e que valorizam imóveis personalizados, assinados por grifes e designers internacionais e que nos proporcionam maiores margens de resultado. Para este segmento, possuímos, na data deste Prospecto, um terreno de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>, localizado em Moema. Conta com um VGV bruto de R\$563,0 milhões.

**Projeto Ibirapuera**  
Design Único Assinado por uma Marca de Luxo Mundial

**Audacioso, Notável e Rentável**



- Assinado por uma marca de luxo mundialmente reconhecida
- Edifício de Luxo
- 30 Andares
- 462 unidades<sup>(1)</sup>
- Projeto Arquitetônico: Aflalo Arquitetura
- Projetado por uma marca de renome em uma região premium
- Torres: 2

VG<sup>(2)</sup>  
R\$563mm

Área Construída  
48,8k m<sup>2</sup>

Área Útil  
31,3k m<sup>2</sup>

Fonte: Companhia.  
Nota: (1) Inclui Residencial, Não Residencial e Lojas; (2) "VG" corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Companhia na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento.

## Impactos do COVID-19 em nossas atividades

A pandemia do COVID-19 e as medidas de distanciamento social tomadas a partir de março de 2020 em todo o território nacional como forma de conter a disseminação do COVID-19 afetaram (principalmente na diminuição das vendas nos meses de março e abril, assim como o adiamento de um lançamento que seria realizado no primeiro semestre) e podem continuar a afetar os nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e os nossos fluxos de caixa. Como forma de diminuir os impactos do COVID-19 em nossas operações, adotamos uma série de medidas administrativas e operacionais envolvendo nossos colaboradores, clientes e fornecedores. Para mais informações sobre essas medidas, vide item 3.9 do Formulário de Referência, anexo ao presente Prospecto a partir da página 429.

Por se tratar de fato sem precedentes na história recente das epidemias, ainda é incerto prever a extensão dos danos causados em âmbitos sociais, econômicos, políticos e culturais. Na data deste Prospecto além das ponderações feitas nos itens 3.9, 4.1, 7.1, e 10.9 do Formulário de Referência anexo ao presente Prospecto a partir da página 103, não é possível assegurar a extensão dos impactos da COVID-19, tampouco não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

## Eventos Recentes

### *Aumento de capital e reestruturação societária – Aquisição Vinson*

Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, por meio do qual foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$61.513.112,00, 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\$106.516.652,00 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais.

As sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas acima emitidas, tendo referidas quotas sido totalmente integralizadas mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson. A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da Vinson.

Ato contínuo, as quotistas Cyrela e RH cederam e transferiram, em razão da compra e venda de quotas, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de preferência.

### Transferência de Controle de Sociedade Investida

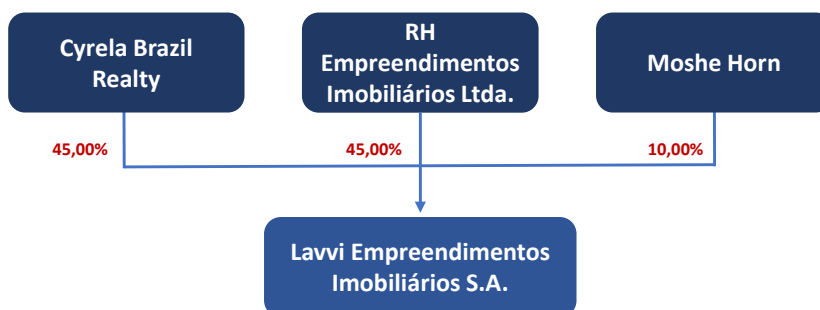
Em 02 de janeiro de 2020, houve a terceira alteração contratual da Lavvi Paris, por meio do qual, entre as alterações, em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

### Transformação da Companhia em Sociedade Anônima

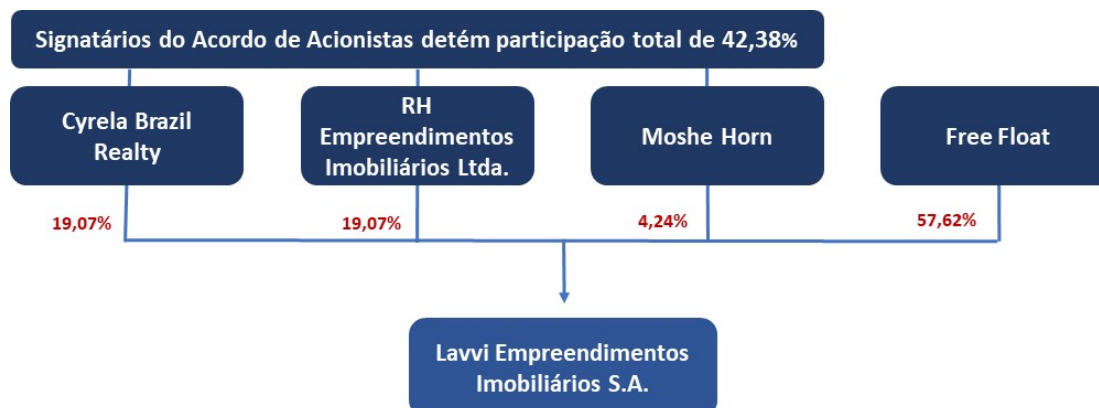
Em 19 de junho de 2020, a Companhia realizou a terceira alteração ao contrato social, naquele ato foi deliberado a transformação da Companhia em sociedade anônima, sendo que as 95.864.986 quotas ordinárias e as 10.651.666 quotas preferenciais foram convertidas, respectivamente, em 106.516.652 ações ordinárias. Com a transformação, a Companhia passou a ser denominada como “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”.

### Estrutura societária

O organograma abaixo reflete a estrutura acionária da Companhia antes da conclusão da Oferta:



O organograma abaixo reflete a estrutura acionária da Companhia após a conclusão da Oferta (considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares):



### Informações Adicionais

A sede da Companhia localiza-se na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, e o nosso número de telefone é +55 (11) 4210-1377. O endereço do site é <https://www.lavvi.com.br/>. Informações contidas no *website* não constituirão parte do Prospecto, nem serão consideradas como incorporadas por referência ao Prospecto.

## Principais Fatores de Risco relativos à Companhia

*Abaixo estão listados apenas os cinco principais fatores de risco que afetam a Companhia. Para mais informações sobre os demais fatores de risco aos quais a Companhia está exposta, ver a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta”, a partir da página 88 deste Prospecto, e os itens “4.1 Fatores de Risco” e “4.2. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103.*

***O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada OMS em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos canais de venda. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.***

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A OMS declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença coronavírus (COVID-19). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que operamos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, incluindo o setor imobiliário, bem como na redução drástica de consumo e aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem (i) impossibilitar que nossos funcionários se dirijam às nossas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios, (ii) impactar significativamente a nossa cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos proteção individual ou as operações dos nossos prestadores de serviços se as suas operações forem interrompidas, encerradas temporariamente ou se eles enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação da COVID-19.

Em razão dos impactos do COVID-19, deixamos de promover ações de publicidades presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas. Além disso, houve gastos (e poderá haver gastos adicionais) com medidas de segurança em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

Ainda, podemos tomar outras ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que determinarmos que são do melhor interesse de nossos funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do COVID-19 ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, continuaremos avaliando a evolução dos seus efeitos em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. Até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquelas apresentadas neste item 4.1 e nos itens 7.1, 10.1, e 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103.

Dessa forma, a extensão em que o surto do COVID-19 afetará nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou enfrentar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo depois que o surto do COVID-19 diminuir, podemos continuar a ter impactos materialmente adversos em nossos negócios (a título exemplificativo: impactos na entrega das obras, redução de vendas, redução de nosso caixa, aumento no endividamento da Companhia e/ou adiamento dos cronogramas de lançamento de empreendimentos, entre outros) como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda na compra de nossos empreendimentos. Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados no item 4.1 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19, agravando demais riscos aos quais a nossa Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em nossos negócios e operações e nos negócios e operações de nossos fornecedores, nossos custos podem aumentar, incluindo nossos custos para tratar da saúde e segurança do nosso pessoal e nossa capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as nossas operações.

***Podemos enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar a nossa reputação ou sujeitar a nossa Companhia à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.***

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com nossos clientes ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, de nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos de nossa Companhia, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação, nos sujeitar ao pagamento de indenizações, diminuir nossa rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que somos legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.



A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras das unidades imobiliárias.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa, o que pode aumentar a nossa necessidade de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente nossos resultados.

***Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e variações no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas ou reduzir nossos ativos, diminuir nosso lucro e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.***

A manutenção dos níveis de lançamento e nosso eventual crescimento dependem, em grande parte, de nossa capacidade em adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de nossos empreendimentos. A medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de nossa principal atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a nossa receita financeira. Ambas as situações poderão nos impactar adversamente.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos clientes. Em consequência, enfrentamos risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia, o que pode afetar os resultados operacionais da nossa Companhia.

***Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Companhia***

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Companhia que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar em necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediação de contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Companhia.

Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Companhia deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente.

***Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e variações no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas ou reduzir nossos ativos, diminuir nosso lucro e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.***

A manutenção dos níveis de lançamento e nosso eventual crescimento dependem, em grande parte, de nossa capacidade de adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de nossa principal atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a nossa receita financeira. Ambas as situações poderão nos impactar adversamente.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos clientes. Em consequência, enfrentamos risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia, o que pode afetar os resultados operacionais da nossa Companhia.

## IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTAS VENDEDORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E AUDITORES

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

### Companhia

---

#### **Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Avenida Angélica, nº 2.346,  
8º Andar, Cj 84 Parte  
CEP 01228-200, Centro, São Paulo, SP  
At.: Ovadia Horn  
Tel.: +55 (11) 4210-1377  
Website: [www.lavvi.com.br](http://www.lavvi.com.br)

### Acionistas Vendedores

---

#### **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1  
CEP 04552-000, São Paulo, SP  
At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri Zanutto de Jesus Campos  
Tel.: +55 (11) 3018-7043  
Website: <http://www.cyrela.com.br>

#### **RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

São Paulo, São Paulo,  
Avenida Angélica, nº 2.346  
8º Andar, Cj 84 Parte  
CEP 01228-200, Centro, São Paulo, SP  
At.: Ralph Horn  
Tel.: +55 (11) 4210-1377

#### **Acionista Vendedor Pessoa Física**

Avenida Angélica, nº 2.346,  
8º Andar, Cj 84 Parte, CEP 01228-200,  
Centro, São Paulo, SP  
At.: Sr. Moshe Horn  
Tel.: +55 (11) 4210-1377

### Coordenadores da Oferta

---

#### **Banco BTG Pactual S.A. ou Coordenador Líder**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar  
CEP 04538-133, São Paulo, SP  
At.: Fabio Nazari  
Tel.: 55 (11) 3383-2000  
Website: <https://www.btgpactual.com>

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309,  
10º andar  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Sr. Glenn Mallett  
Telefone: +55 (11) 2169-4672  
Website: <https://www.bradescobbi.com.br/>

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sra. Renata Dominguez  
Tel.: +55 (11) 3708-8876  
Website: <http://www.itau.com.br/>

#### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04551-065, São Paulo, SP  
At.: Sr. Vitor Saraiva  
Tel.: +55 (11) 4871-4277  
Website: <http://www.xpi.com.br>

**Consultores Legais Locais da  
Companhia e dos Acionistas Vendedores**

---

**Tauil | Chequer Advogados associado ao Mayer  
Brown LLP**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455, 5º,  
6º e 7º andares  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Srs. Carlos Motta e Rodolfo Tella  
Tel.: +55 (11) 2504-4204 | (11) 2504-4651  
www.tauilchequer.com.br

**Consultores Legais Locais dos  
Coordenadores da Oferta**

---

**Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados**

Rua Funchal, nº 418, 11º andar  
CEP 04551-060, São Paulo, SP  
At.: Sr. Alexandre Barreto  
Tel.: +55 (11) 3089-6500  
*Website:* <http://www.cesconbarrieu.com.br/>

**Consultores Legais Externos  
da Companhia e dos Acionistas Vendedores**

---

**Mayer Brown LLP**

1221, Avenue of the Americas  
10020-1001 New York, NY | EUA  
At.: Sr. David Bakst  
Tel.: +1 212 506 2551  
www.mayerbrown.com

**Consultores Legais Externos dos  
Coordenadores da Oferta**

---

**Paul Hastings LLP**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041  
Torre D, 21º andar  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Srs. David Flechner e Jonathan Kellner  
Tel.: +55 (11) 4765-3000  
*Website:* <https://www.paulhastings.com/>

**Audidores Independentes da Companhia**

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105,  
12º Andar, Torre Berrini One, Itaim Bibi  
CEP 04571-900, São Paulo, SP  
At.: Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
Tel.: +55 (11) 3886-5100  
*Website:* [www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

**Declaração de Veracidade das Informações**

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 149.

## SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” nas páginas 19 e 88, respectivamente, deste Prospecto e na seção “4. Fatores de Risco” do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440, nas informações trimestrais, nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, nas demonstrações contábeis combinadas e nas respectivas notas explicativas das demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

<b>Acionistas Vendedores ou Acionistas Controladores</b>	Cyrela, RH e Moshe Horn.
<b>Ações</b>	93.200.000 Ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
<b>Ações Adicionais</b>	Montante de até 18.640.000 Ações de emissão da Companhia, correspondentes a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares), que poderá ser acrescido à Oferta nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.
<b>Ações em Circulação no Mercado após a Oferta (<i>Free Float</i>)</b>	Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 93.200.000 Ações de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 46,67% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 125.820.000 Ações de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 57,62% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção “Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social” na página 40 deste Prospecto.
<b>Ações Suplementares</b>	Montante de até 13.980.000 Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, correspondentes a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Ações inicialmente ofertada, que poderá ser acrescido à Oferta nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400.
<b>Agentes de Colocação Internacional</b>	O BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., Itau BBA USA Securities, Inc. e XP Investments US, LLC, considerados em conjunto.
<b>Agente Estabilizador, Coordenador Líder ou BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A.

<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado em até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na forma do artigo 29 e anexo V da Instrução CVM 400, a ser disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto, informando acerca do resultado final da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado na forma do artigo 52 e anexo IV da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.
<b>Anúncio de Retificação</b>	Anúncio a ser imediatamente disponibilizado, nos termos dispostos no artigo 27 da Instrução CVM 400, na hipótese de suspensão ou qualquer modificação na Oferta, disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.
<b>Aprovações Societárias</b>	<p>A realização da Oferta Primária (incluindo as Ações Adicionais), bem como seus termos e condições, foi aprovada com base nas deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de julho de 2020, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP, e foi publicada no DOESP e no jornal “Diário Comercial” em 07 de agosto de 2020.</p> <p>A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta Primária e o efetivo aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme definido abaixo) e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal “Diário Comercial”.</p> <p>No âmbito da Oferta Primária, a emissão das Ações pela Companhia será feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.</p> <p>A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta Secundária, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria realizada em 7 de julho de 2020.</p> <p>A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação foram aprovadas pela RH em Reunião de Sócios realizada em 7 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 268.699/20-3 em 11 de agosto de 2020.</p> <p>Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor Pessoa Física para a participação na Oferta Secundária.</p>

**Atividade de Estabilização e Formador de Mercado**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia, inclusive, contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia e aos Acionistas Vendedores a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, em relação às Ações, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, para a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez das ações ordinárias emitidas pela Companhia no mercado secundário, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

**Aviso ao Mercado**

Aviso disponibilizado em 11 de agosto de 2020, a ser novamente disponibilizado em 18 de agosto de 2020, data do início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, com objetivo de apresentar uma relação completa das Instituições Consorciadas participantes da Oferta, incluindo informações relacionadas ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.

**Bradesco BBI**

Banco Bradesco BBI S.A.

**Companhia**

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Capital Social**

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$106.516.652,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 106.516.652 ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.

**Contrato de Colocação**

Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., a ser celebrado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores, pelos Coordenadores da Oferta e pela B3, na qualidade de interveniente anuente.

**Contrato de Colocação Internacional**

*Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior.

<b>Contrato de Empréstimo</b>	Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado entre os Acionistas Vendedores, na qualidade de doadores, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, e a Corretora.
<b>Contrato de Estabilização</b>	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Agente Estabilizador, a Corretora, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi devidamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.
<b>Contrato de Participação no Novo Mercado</b>	Contrato de Participação no Novo Mercado de Governança Corporativa a ser celebrado entre a Companhia e a B3, conforme disposto no artigo 5º do Regulamento do Novo Mercado, antes da divulgação do Anúncio de Início, o qual entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.
<b>Coordenadores da Oferta</b>	O BTG Pactual, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e a XP, considerados em conjunto.
<b>Corretora</b>	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Cronograma Estimado da Oferta</b>	Veja a seção “Informações sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta” na página 51 deste Prospecto.
<b>Data de Liquidação</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações, exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, com a entrega das Ações, sem considerar as Ações Suplementares, aos respectivos investidores.
<b>Data de Liquidação das Ações Suplementares</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que deverá ser realizada até o 2º (segundo) dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares.
<b>Destinação de Recursos</b>	Os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária obtidos por nós com a Oferta serão destinados integralmente para: (i) aquisição de terrenos ( <i>landbank</i> ); (ii) despesas administrativas, de marketing e de vendas; e (iii) capital de giro.  Não receberemos qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária. Para mais informações, ver seção “Destinação dos Recursos” na página 95 deste Prospecto.
<b>Direitos, Vantagens e Restrições das Ações</b>	As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia e às subjacentes, nos termos previstos no seu Estatuto Social, no Regulamento do Novo Mercado e na Lei das Sociedades por Ações, conforme descritos na seção “Informações sobre a Oferta” – “Direitos, Vantagens e Restrições das Ações”, a partir da página 107 deste Prospecto e na seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 744.



### **Distribuição parcial**

Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de garantia firme de liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda suficiente para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta”, na página 92 deste Prospecto Preliminar.**

### **Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa**

Ocorrerá caso o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, considerando um Preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% (vinte por cento) sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% (vinte por cento) deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, sem quaisquer ônus.

### **Faixa Indicativa**

A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, foi determinada pela Companhia com base em suas informações econômico-financeiras disponibilizadas neste Prospecto, a fim de propor o valor que, no seu entendimento, melhor reflete o valor das Ações e levando em consideração um preço que favoreça os objetivos de dispersão e liquidez pretendidos para a Oferta. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada na seção “Informações Sobre a Oferta – Procedimento da Oferta – Oferta de Varejo”, na página 53 deste Prospecto.

### **Fatores de Risco**

**Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 19 e 88 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos no item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.**

### **Garantia Firme de Liquidação**

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizarem/liquidarem as Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação, individual e não solidária, é vinculante a partir do momento em que forem assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional e forem cumpridas as condições neles previstas, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria “A” pela CVM nos termos da Instrução CVM 480, concedidos os registros da Oferta pela CVM, disponibilizado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto da garantia firme de liquidação, efetivamente subscritas/adquiridas (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares); e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado; multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

<b>Inadequação da Oferta</b>	<p>O investimento nas Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir Ações ou com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.</p> <p><b>Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.</b></p>
<b>Instituição Esrituradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Instituições Consorciadas</b>	Instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não Institucionais, e que tenham aderido à carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, em conjunto.
<b>Instrumentos de Lock-up</b>	Acordos de restrição à emissão e/ou venda de Ações e de ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem assinados pela Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores.
<b>Investidores Estrangeiros</b>	Os (i) investidores institucionais qualificados ( <i>qualified institutional buyers</i> ), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao <i>Securities Act</i> e aos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários aplicáveis; e (ii) investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com a legislação vigente no país ( <i>non-U.S. persons</i> ), com base no Regulamento S, no âmbito do <i>Securities Act</i> , e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores Estrangeiros e os Investidores Institucionais Locais considerados em conjunto.

<b>Investidores Institucionais Locais</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas e globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e/ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo, para estes, valores mínimo ou máximo de investimento, nos termos da Instrução CVM 539.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação em vigor, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observado, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução da CVM 539.
<b>Itaú BBA</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>Mecanismos de Garantia de Dispersão Acionária</b>	No contexto da Oferta de Varejo e considerando que devem ser envidados melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado e segundo o Plano de Distribuição, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.
<b>Negociação na B3</b>	As Ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à disponibilização do Anúncio de Início sob o código “LAVV3”.
<b>Oferta</b>	Oferta Primária e Oferta Secundária.
<b>Oferta Primária</b>	Distribuição pública primária de, inicialmente, 93.200.000 Ações, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Lei 4.131, pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560.

<b>Oferta Secundária</b>	Distribuição pública secundária de Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, no âmbito de eventual colocação das Ações Suplementares, a qual poderá corresponder à distribuição de até 13.980.000 Ações, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Lei 4.131, Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560.
<b>Oferta de Varejo</b>	Considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.
<b>Oferta Institucional</b>	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a Investidores Institucionais.
<b>Offering Memoranda</b>	O <i>Preliminary Offering Memorandum</i> e o <i>Final Offering Memorandum</i> , conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
<b>Opção de Ações Suplementares</b>	Opção a ser outorgada no Contrato de Colocação pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações, no momento em que for fixado o Preço por Ação, seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.
<b>Pedido de Reserva</b>	Formulário específico celebrado, em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, por Investidores Não Institucionais, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada.
<b>Período de Colocação</b>	Prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início para que os Coordenadores da Oferta efetuem a colocação das Ações.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre 18 de agosto de 2020, inclusive, e 28 de agosto de 2020, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.

**Período de Reserva para Pessoas Vinculadas**

Período compreendido entre 18 de agosto de 2020, inclusive, e 20 de agosto de 2020, inclusive, data esta que antecede em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, os quais não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda.

**Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas.

**Prazo de Distribuição**

Prazo para distribuição das Ações que se encerrará (i) em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto nos artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400; ou (ii) na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Preço por Ação**

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificada, na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço, não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

**Procedimento de *Bookbuilding***

Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas. **A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente na fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.** Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, na página 91 do Prospecto Preliminar.

**Recomenda-se aos potenciais investidores que leiam este Prospecto, em especial as seções “Fatores de Risco relacionados à Oferta e às Ações” e “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia”, bem como na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440, antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

**Prospecto Definitivo**

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo ao Prospecto Definitivo.

<b>Prospecto ou Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo a este Prospecto e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
<b>Prospectos</b>	Prospecto Definitivo e este Prospecto Preliminar, em conjunto.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.
<b>Registros da Oferta</b>	<p>O pedido de registro da Oferta foi protocolizado perante a CVM em 07 de julho de 2020, estando a presente Oferta sujeita a prévia aprovação e registro da CVM.</p> <p>Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” na página 65 deste Prospecto.</p>
<b>Resolução de Conflitos</b>	A Companhia, seus acionistas, administradores, 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, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei do Mercado de Capitais, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, 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 no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.



## Restrição à Venda de Ações (*Lock-up*)

A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores obrigam-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo (“Período de *Lock-up*”), conforme seja aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, a não efetuar quaisquer das seguintes operações, direta ou indiretamente, conforme aplicável em cada caso, sem o prévio consentimento dos Agentes de Colocação Internacional e dos Coordenadores da Oferta: (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos (qualquer dessas ações, uma “transferência”), ou registrar ou dar causa a qualquer arquivamento relacionado a uma declaração de registro (ou equivalente) nos termos do *Securities Act* ou das leis ou regulamentos do Brasil, em todos os casos, com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) detidos na data do Prospecto Definitivo ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ou que representem o direito de receber quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou qualquer participação no capital social da Companhia, seja direta ou indiretamente (incluindo, mas não se limitando, quaisquer ações ordinárias relativas ao capital social da Companhia ou outros valores mobiliários que possam ser atribuídos, de titularidade direta ou beneficiária pela Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores, nos termos e de acordo com as regras e regulamentação da SEC ou do Brasil), bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou certificado relativo às ações ordinárias de emissão da Companhia (“Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*”); (ii) celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer outra forma de acordo por meio do qual seja transferido, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos qualquer direito econômico relacionado aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sendo tal operação, conforme prevista no item (i) acima ou neste item (ii), liquidada mediante entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, em moeda corrente ou sob outra forma de pagamento; (iii) no caso da Companhia, estabelecer ou aumentar uma posição equivalente de venda (*put equivalent*) ou liquidar ou diminuir uma posição equivalente de compra (*call equivalent*) de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, conforme os termos da Seção 16 do *Securities Act*, ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e os Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de *hedge* ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte na emissão de novas ações ordinárias de emissão da Companhia ou a venda ou a disposição de ações ordinárias de emissão da Companhia, mesmo que tais valores mobiliários venham a ser transferidos por alguém que não os Acionistas Vendedores e os Administradores. A proibição com relação à realização de *hedge* ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda) com relação a quaisquer das ações ordinárias de emissão da Companhia ou parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou venha a derivar de qualquer parte significativa do valor das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

As Ações adquiridas pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e Administradores no mercado aberto após a data de conclusão da Oferta não estarão sujeitas às restrições listadas acima. As vedações listadas acima não se aplicarão, conforme aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, no caso da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Administradores, nas hipóteses de transferência de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* realizadas (i) como doações de boa-fé; (ii) a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *Lock-Up* e/ou de familiares imediatos do mesmo; (iii) a qualquer afiliadas conforme definidas na Rule 405 do *Securities Act*, (iv) caso a transferência venha a ocorrer por testamento ou força de lei, incluindo, mas sem se limitar, às normas de sucessão e distribuição, regras exigidas para fins de incorporação, ordem doméstica qualificada ou divórcio, (v) transferências decorrentes de transações relativas a ações adquiridas no mercado aberto, após a conclusão da Oferta, desde que no caso de qualquer transação ocorrida conforme este item (v), não seja exigido que essa transação seja divulgada durante o período de *Lock-Up* por qualquer pessoa em qualquer reporte público ou protocolo na CVM ou de outra forma e que esse protocolo não seja voluntariamente realizado durante o período de *Lock-Up*, salvo pelas transações que devem ser informadas à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou (vi) com o consentimento prévio por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, respectivamente, desde que (A) qualquer transferência, disposição ou distribuição com relação aos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (vi), o cessionário se comprometa por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up* e confirme que está cumprindo os termos aqui previstos desde a presente data, (B) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), a transferência não envolva provisão para valor e (C) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), nenhuma transferência deve resultar de um pedido de registro público ou anúncio relativo ao mesmo durante o Período de *Lock-up*. Para os fins deste item, considera-se “familiar imediato” qualquer relacionamento de sangue, matrimonial, parceria doméstica ou adoção, até o primeiro primo. Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores poderão transferir Valores Mobiliários sujeitos ao *Lock-up* em determinadas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Distribuição.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações.

**Para mais informações, veja o fator de risco “A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-up* pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia” constante da seção “Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Ações” na página 90 do Prospecto Preliminar.**

**Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva**

O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) aplicável aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.

**Valor Total da Oferta**

R\$1.188.300.000,00, considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

**XP**

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### Composição do capital social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$106.516.652,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 106.516.652 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, o capital social poderá ser aumentado em até 1.500.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações a serem emitidas e as demais condições de subscrição/integralização de tais ações dentro do capital autorizado.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ordinárias .....	106.516.652	106.516.652	199.716.652	1.235.741.521,43
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>106.516.652</b>	<b>199.716.652</b>	<b>1.235.741.521,43</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

<sup>(2)</sup> Com dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ordinárias .....	106.516.652	106.516.652	218.356.652	1.462.756.593,32
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>106.516.652</b>	<b>218.356.652</b>	<b>1.462.786.593,32</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

<sup>(2)</sup> Com dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ordinárias .....	106.516.652	106.516.652	199.716.652	1.236.524.194,04
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>106.516.652</b>	<b>199.716.652</b>	<b>1.236.524.194,04</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

<sup>(2)</sup> Com dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup> (em R\$)
Ordinárias .....	106.516.652	106.516.652	218.356.652	1.463.453.314,44
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>106.516.652</b>	<b>218.356.652</b>	<b>1.463.453.314,44</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

(2) Com dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, um montante de até 93.200.000 Ações, representativas de, aproximadamente, 46,67% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, um montante de até 125.820.000 Ações, representativas de, aproximadamente, 57,62% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares, um montante de até 111.840.000 Ações, representativas de, aproximadamente, 51,22% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

Após a realização da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação das Ações Suplementares, um montante de até 107.180.000 Ações, representativas de, aproximadamente, 53,67% do seu capital social, estarão em circulação no mercado.

### Principais acionistas e Administradores

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia e pelos Administradores da Companhia na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações .....	47.932.493	45,00	47.932.493	24,00
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	47.932.493	45,00	47.932.493	24,00
Moshe Horn .....	10.651.666	10	10.651.666	5,33
Ações em tesouraria.....	-	-	-	-
Ações em circulação .....	-	-	93.200.000	46,67
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>100,00</b>	<b>199.716.652</b>	<b>100,00</b>

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações .....	47.932.493	45,00	41.641.493	20,85
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	47.932.493	45,00	41.641.493	20,85
Moshe Horn .....	10.651.666	10	9.253.666	4,63
Ações em tesouraria.....	-	-	-	-
Ações em circulação .....	-	-	107.180.000	53,67
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>100,00</b>	<b>199.716.652</b>	<b>100,00</b>

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.....	47.932.493	45,00	47.932.493	21,95
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	47.932.493	45,00	47.932.493	21,95
Moshe Horn .....	10.651.666	10	10.651.666	4,88
Ações em tesouraria.....	-	-	-	-
Ações em circulação.....	-	-	111.840.000	51,22
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>100,00</b>	<b>218.356.652</b>	<b>100,00</b>

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.....	47.932.493	45,00	41.641.493	19,07
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	47.932.493	45,00	41.641.493	19,07
Moshe Horn .....	10.651.666	10	9.253.666	4,24
Ações em tesouraria.....	-	-	-	-
Ações em circulação.....	-	-	125.820.000	57,62
<b>Total .....</b>	<b>106.516.652</b>	<b>100,00</b>	<b>218.356.652</b>	<b>100,00</b>

Para informações adicionais, os investidores devem ler a seção “15. Controle e Grupo Econômico” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 715.

#### Identificação dos Acionistas Vendedores.

Seguem abaixo descrições dos Acionistas Vendedores:

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18.

**RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob nº 20.157.466/0001-02.

**MOSHE MORDEHAI HORN**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 03242210-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 296.855.218-08, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200.

Para informações adicionais, os investidores devem ler o item “15. Controle” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 715 deste Prospecto.

#### Acordo de Acionistas

A RH, a Cyrela e o Sr. Moshe Horn na qualidade de acionistas, e o Sr. Ralph Horn, Sr. Ovadia Horn e a Companhia, na qualidade de intervenientes anuentes, celebraram em, 19 de junho de 2020, conforme aditado em 10 de agosto de 2020, acordo de acionistas de forma a regular o exercício do direito de voto dos referidos acionistas na Companhia e as relações entre tais acionistas.

Para informações adicionais, os investidores devem ler o item “15. Controle” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 715 deste Prospecto.

## Características gerais da Oferta

### Descrição da Oferta

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400 e o Código ANBIMA, com os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis e será coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de Instituições Participantes da Oferta, sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais.

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definido na Regra 144A, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários aplicáveis; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (*non U.S. persons*), com base no Regulamento S, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Lei 4.131, ou pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares, poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 18.640.000 Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 13.980.000 Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações, no momento em que for fixado o Preço por Ação, seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

As Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e no item “Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação” na página 58 deste Prospecto. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Capitais.

### **Aprovações societárias**

A realização da Oferta Primária (incluindo as Ações Adicionais), bem como seus termos e condições, foi aprovada com base nas deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de julho de 2020, cuja ata foi protocolizada em 07 de julho de 2020 e será devidamente registrada na JUCESP, e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal “Diário Comercial” em 07 de agosto de 2020.

A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta Primária e o efetivo aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal “Diário Comercial”.

No âmbito da Oferta Primária, a emissão das Ações pela Companhia será feita com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta Secundária, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria realizada em 7 de julho de 2020.

A realização da Oferta Secundária e a delegação à diretoria para praticar todos os atos necessários para a realização da Oferta, inclusive, a quantidade de ações a ser alienada e definição do Preço por Ação foram aprovadas pela RH em Reunião de Sócios realizada em 7 de julho de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP sob o nº 268.699/20-3 em 11 de agosto de 2020.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Sr. Moshe Horn para a participação na Oferta Secundária.

### **Preço por Ação**

No contexto da Oferta, estima-se que o preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa, a qual é meramente indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dos valores de referência, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas abaixo, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor máximo previsto na Faixa Indicativa nos termos dos §1º e 2º do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.



A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

**A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário” na página 91 deste Prospecto Preliminar.**

#### Quantidade, montante e recursos líquidos

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção de Ações ofertada por cada um deles, aos Coordenadores da Oferta, bem como dos recursos líquidos recebidos pela Companhia oriundos da Oferta Primária e por cada um Acionistas Vendedores oriundos da Oferta Secundária.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção das Ações Suplementares e das Ações Adicionais:

	<b>Quantidade</b>	<b>Preço por Ação<sup>(1)</sup></b> <i>(R\$)</i>	<b>Montante</b> <i>(R\$)</i>	<b>Comissões e Despesas</b> <i>(R\$)</i>	<b>Recursos líquidos<sup>(2)(3)</sup></b> <i>(R\$)</i>
Companhia .....	93.200.000	12,75	1.188.300.000,00	59.075.130,57	1.129.224.869,43
Cyrela.....	–	12,75	–	–	–
RH.....	–	12,75	–	–	–
Moshe Horn .....	–	12,75	–	–	–
<b>Total .....</b>	<b>93.200.000</b>		<b>1.188.300.000,00</b>		<b>1.129.224.869,43</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

<sup>(2)</sup> Recursos líquidos de comissões e despesas.

<sup>(3)</sup> Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção das Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço por Ação<sup>(1)</sup></u> (R\$)	<u>Montante</u> (R\$)	<u>Comissões e Despesas</u> (R\$)	<u>Recursos líquidos<sup>(2)(3)</sup></u> (R\$)
Companhia.....	111.840.000	12,75	1.425.960.000,00	69.690.058,68	1.356.269.941,32
Cyrela.....	-	12,75	-	-	-
RH.....	-	12,75	-	-	-
Moshe Horn.....	-	12,75	-	-	-
<b>Total.....</b>	<b>111.840.000</b>		<b>1.425.960.000,00</b>		<b>1.356.269.941,32</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção das Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço por Ação<sup>(1)</sup></u> (R\$)	<u>Montante</u> (R\$)	<u>Comissões e Despesas</u> (R\$)	<u>Recursos líquidos<sup>(2)(3)</sup></u> (R\$)
Companhia.....	93.200.000	12,75	1.188.300.000,00	58.292.457,96	1.130.007.542,04
Cyrela.....	6.291.000	12,75	80.210.249,33	3.934.740,88	76.275.508,45
RH.....	6.291.000	12,75	80.210.249,33	3.934.740,88	76.275.508,45
Moshe Horn.....	1.398.000	12,75	17.824.501,34	874.386,96	16.950.114,40
<b>Total.....</b>	<b>107.180.000</b>		<b>1.386.545.000,00</b>		<b>1.299.508.673,35</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço por Ação<sup>(1)</sup></u> (R\$)	<u>Montante</u> (R\$)	<u>Comissões e Despesas</u> (R\$)	<u>Recursos líquidos<sup>(2)(3)</sup></u> (R\$)
Companhia.....	111.840.000	12,75	1.425.960.000,00	69.023.337,56	1.356.936.662,44
Cyrela.....	6.291.000	12,75	80.210.249,33	3.882.562,71	76.327.686,63
RH.....	6.291.000	12,75	80.210.249,33	3.882.562,71	76.327.686,63
Moshe Horn.....	1.398.000	12,75	17.824.501,34	862.791,78	16.961.709,55
<b>Total.....</b>	<b>125.820.000</b>		<b>1.604.205.000,00</b>		<b>1.526.553.745,24</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da faixa indicativa de preços. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Os recursos decorrentes da Oferta Primária serão destinados a conta de capital social da Companhia.

### Custos de distribuição

As taxas de registro da CVM, ANBIMA e B3 relativas à Oferta, as despesas com auditores, advogados, consultores, bem como outras despesas descritas abaixo serão integralmente arcadas pela Companhia.

Não obstante, as comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores na proporção das Ações ofertadas por cada um deles. Para informações detalhadas sobre as despesas, veja a seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A Companhia arcará com parte significativa dos custos e despesas da Oferta, o que poderá afetar adversamente seus resultados no período subsequente à realização da Oferta*” constante na página 94 deste Prospecto.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, sem considerar a Opção das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Custos	Valor <sup>(1)</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
	(R\$)		(R\$)	
Comissão de Coordenação <sup>(2)</sup> .....	7.129.800,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Garantia Firme de Liquidação <sup>(3)</sup> .....	7.129.800,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Colocação <sup>(4)</sup> .....	21.389.400,00	1,80	0,23	1,80
Remuneração de Incentivo <sup>(5)</sup> .....	11.883.000,00	1,00	0,13	1,00
<b>Total de Comissões<sup>(6)</sup>.....</b>	<b>47.532.000,00</b>	<b>4,00</b>	<b>0,51</b>	<b>4,00</b>
Impostos, Taxas e Outras Retenções <sup>(6)</sup> .....	5.076.743,77	0,43	0,05	0,43
Taxas de Registro na CVM <sup>(7)</sup> .....	634.628,72	0,05	0,01	0,05
Despesas com Auditores <sup>(7)</sup> .....	560.000,00	0,05	0,01	0,05
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>(7)</sup> .....	49.991,78	0,00	0,00	0,00
Taxas da B3 <sup>(8)</sup> .....	481.766,29	0,04	0,01	0,04
Despesas com Advogados <sup>(9)</sup> .....	2.820.000,00	0,24	0,03	0,24
Outras Despesas da Oferta <sup>(10)</sup> .....	1.920.000,00	0,16	0,16	0,16
<b>Total de Despesas.....</b>	<b>11.543.130,57</b>	<b>0,97</b>	<b>0,12</b>	<b>0,97</b>
<b>Total de Comissões e Despesas<sup>(11)(12)</sup>.....</b>	<b>59.075.130,57</b>	<b>4,97</b>	<b>0,63</b>	<b>4,97</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) A Comissão de Coordenação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da remuneração base, que corresponde ao percentual de 3,00% aplicado sobre o produto resultante da multiplicação: (i) da quantidade total de Ações; e (ii) pelo Preço por Ação (“Remuneração Base”).

(3) A Comissão de Garantia Firme, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da Remuneração Base.

(4) A Comissão de Colocação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Remuneração de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 1% do produto da colocação da Oferta (que consiste: (i) na soma do produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações pelo Preço por Ação (considerando as Ações Adicionais); somada (b) ao produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações Suplementares efetivamente colocadas pelo Preço por Ação). A Remuneração de Incentivo constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Remuneração de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

(6) Inclui os impostos, taxas e outras retenções (relativos à Comissão de Coordenação, Comissão de Garantia Firme de Liquidação, Comissão de Colocação e Remuneração de Incentivo), os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(7) As taxas de registro da CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(8) As taxas da B3 serão arcadas pela Companhia.

(9) Despesas estimadas dos consultores legais locais e externos da Companhia, dos consultores legais locais e externos dos Acionistas Vendedores, bem como dos consultores legais locais e externos dos Coordenadores da Oferta, as quais serão arcadas pela Companhia.

(10) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e *printer*.

(11) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

(12) Inclui despesas decorrentes do Contrato de Colocação Internacional, como por exemplo, despesas relativas a *printer* a apresentação de *roadshow*, observado que não são devidas comissões no âmbito do Contrato de Colocação Internacional.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, sem considerar a Opção das Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Custos	Valor <sup>(1)</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
	(R\$)		(R\$)	
Comissão de Coordenação <sup>(2)</sup> .....	8.555.760,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Garantia Firme de Liquidação <sup>(3)</sup> .....	8.555.760,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Colocação <sup>(4)</sup> .....	25.667.280,00	1,80	0,23	1,80
Remuneração de Incentivo <sup>(5)</sup> .....	14.259.600,00	1,00	0,13	1,00
<b>Total de Comissões<sup>(6)</sup>.....</b>	<b>57.038.400,00</b>	<b>4,00</b>	<b>0,51</b>	<b>4,00</b>
Impostos, Taxas e Outras Retenções <sup>(6)</sup> .....	6.092.092,53	0,43	0,05	0,43
Taxas de Registro na CVM <sup>(7)</sup> .....	634.628,72	0,04	0,01	0,04
Despesas com Auditores <sup>(7)</sup> .....	560.000,00	0,04	0,01	0,04
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>(7)</sup> .....	59.990,14	0,00	0,00	0,00
Taxas da B3 <sup>(8)</sup> .....	564.947,29	0,04	0,01	0,04
Despesas com Advogados <sup>(9)</sup> .....	2.820.000,00	0,20	0,03	0,20
Outras Despesas da Oferta <sup>(7)(10)</sup> .....	1.920.000,00	0,13	0,02	0,13
<b>Total de Despesas.....</b>	<b>12.651.658,68</b>	<b>0,89</b>	<b>0,11</b>	<b>0,89</b>
<b>Total de Comissões e Despesas<sup>(11)(12)</sup>.....</b>	<b>69.690.058,68</b>	<b>4,89</b>	<b>0,62</b>	<b>4,89</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) A Comissão de Coordenação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da remuneração base, que corresponde ao percentual de 3,00% aplicado sobre o produto resultante da multiplicação: (i) da quantidade total de Ações; e (ii) pelo Preço por Ação (“Remuneração Base”).

(3) A Comissão de Garantia Firme, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da Remuneração Base.

(4) A Comissão de Colocação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Remuneração de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 1% do produto da colocação da Oferta (que consiste: (i) na soma do produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações pelo Preço por Ação (considerando as Ações Adicionais); somada (b) ao produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações Suplementares efetivamente colocadas pelo Preço por Ação). A Remuneração de Incentivo constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Remuneração de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

(6) Inclui os impostos, taxas e outras retenções (relativos à Comissão de Coordenação, Comissão de Garantia Firme de Liquidação, Comissão de Colocação e Remuneração de Incentivo), os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(7) As taxas de registro da CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(8) As taxas da B3 serão arcadas pela Companhia.

(9) Despesas estimadas dos consultores legais locais e externos da Companhia, dos consultores legais locais e externos dos Acionistas Vendedores, bem como dos consultores legais locais e externos dos Coordenadores da Oferta, as quais serão arcadas pela Companhia.

(10) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e *printer*.

(11) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

(12) Inclui despesas decorrentes do Contrato de Colocação Internacional, como por exemplo, despesas relativas a *printer* a apresentação de *roadshow*, observado que não são devidas comissões no âmbito do Contrato de Colocação Internacional.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, considerando a Opção das Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

<b>Custos</b>	<b>Valor<sup>(1)</sup></b> <i>(R\$)</i>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta<sup>(5)</sup></b>	<b>Valor por Ação</b> <i>(R\$)</i>	<b>% em Relação ao Preço por Ação<sup>(1)</sup></b>
Comissão de Coordenação <sup>(2)</sup> .....	8.199.270,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Garantia Firme de Liquidação <sup>(3)</sup> .....	8.199.270,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Colocação <sup>(4)</sup> .....	24.597.810,00	1,80	0,23	1,80
Remuneração de Incentivo <sup>(5)</sup> .....	13.665.450,00	1,00	0,13	1,00
<b>Total de Comissões<sup>(6)</sup>.....</b>	<b>54.661.800,00</b>	<b>4,00</b>	<b>0,51</b>	<b>4,00</b>
Impostos, Taxas e Outras Retenções <sup>(6)</sup> .....	5.838.255,34	0,43	0,05	0,43
Taxas de Registro na CVM <sup>(7)</sup> .....	634.628,72	0,05	0,01	0,05
Despesas com Auditores <sup>(7)</sup> .....	560.000,00	0,04	0,01	0,04
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>(7)</sup> .....	57.490,55	0,00	0,00	0,00
Taxas da B3 <sup>(8)</sup> .....	544.152,04	0,04	0,01	0,04
Despesas com Advogados <sup>(9)</sup> .....	2.820.000,00	0,21	0,03	0,21
Outras Despesas da Oferta <sup>(7)(10)</sup> .....	1.920.000,00	0,14	0,02	0,14
<b>Total de Despesas.....</b>	<b>12.374.526,65</b>	<b>0,87</b>	<b>0,12</b>	<b>0,91</b>
<b>Total de Comissões e Despesas<sup>(11)(12)</sup>.....</b>	<b>67.036.326,65</b>	<b>4,91</b>	<b>0,63</b>	<b>4,91</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) A Comissão de Coordenação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da remuneração base, que corresponde ao percentual de 3,00% aplicado sobre o produto resultante da multiplicação: (i) da quantidade total de Ações; e (ii) pelo Preço por Ação (“Remuneração Base”).

(3) A Comissão de Garantia Firme, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da Remuneração Base.

(4) A Comissão de Colocação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Remuneração de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 1% do produto da colocação da Oferta (que consiste: (i) na soma do produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações pelo Preço por Ação (considerando as Ações Adicionais); somada (b) ao produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações Suplementares efetivamente colocadas pelo Preço por Ação). A Remuneração de Incentivo constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Remuneração de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

(6) Inclui os impostos, taxas e outras retenções (relativos à Comissão de Coordenação, Comissão de Garantia Firme de Liquidação, Comissão de Colocação e Remuneração de Incentivo), os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(7) As taxas de registro da CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(8) As taxas da B3 serão arcadas pela Companhia.

(9) Despesas estimadas dos consultores legais locais e externos da Companhia, dos consultores legais locais e externos dos Acionistas Vendedores, bem como dos consultores legais locais e externos dos Coordenadores da Oferta, as quais serão arcadas pela Companhia.

(10) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e *printer*.

(11) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

(12) Inclui despesas decorrentes do Contrato de Colocação Internacional, como por exemplo, despesas relativas a *printer* a apresentação de *roadshow*, observado que não são devidas comissões no âmbito do Contrato de Colocação Internacional.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, considerando a Opção das Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Custos	Valor <sup>(1)</sup> (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
Comissão de Coordenação <sup>(2)</sup> .....	9.625.230,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Garantia Firme de Liquidação <sup>(3)</sup> .....	9.625.230,00	0,60	0,08	0,60
Comissão de Colocação <sup>(4)</sup> .....	28.875.690,00	1,80	0,23	1,80
Remuneração de Incentivo <sup>(5)</sup> .....	16.042.050,00	1,00	0,13	1,00
<b>Total de Comissões<sup>(6)</sup>.....</b>	<b>64.168.200,00</b>	<b>4,00</b>	<b>0,51</b>	<b>4,00</b>
Impostos, Taxas e Outras Retenções <sup>(6)</sup> .....	6.853.604,10	0,43	0,05	0,43
Taxas de Registro na CVM <sup>(7)</sup> .....	634.628,72	0,04	0,01	0,04
Despesas com Auditores <sup>(7)</sup> .....	560.000,00	0,03	0,00	0,03
Taxa de Registro na ANBIMA <sup>(7)</sup> .....	67.488,90	0,00	0,00	0,00
Taxas da B3 <sup>(8)</sup> .....	627.333,04	0,04	0,00	0,04
Despesas com Advogados <sup>(9)</sup> .....	2.820.000,00	0,03	0,02	0,18
Outras Despesas da Oferta <sup>(10)</sup> .....	1.920.000,00	0,12	0,02	0,12
<b>Total de Despesas.....</b>	<b>13.483.054,76</b>	<b>0,84</b>	<b>0,11</b>	<b>0,84</b>
<b>Total de Comissões e Despesas<sup>(11)(12)</sup>.....</b>	<b>77.651.254,76</b>	<b>4,84</b>	<b>0,62</b>	<b>4,84</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,00 e R\$14,50, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) A Comissão de Coordenação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da remuneração base, que corresponde ao percentual de 3,00% aplicado sobre o produto resultante da multiplicação: (i) da quantidade total de Ações; e (ii) pelo Preço por Ação (“Remuneração Base”).

(3) A Comissão de Garantia Firme, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 20% da Remuneração Base.

(4) A Comissão de Colocação, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 60% da Remuneração Base.

(5) A Remuneração de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, é composta de 1% do produto da colocação da Oferta (que consiste: (i) na soma do produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações pelo Preço por Ação (considerando as Ações Adicionais); somada (b) ao produto resultante da multiplicação da quantidade total de Ações Suplementares efetivamente colocadas pelo Preço por Ação). A Remuneração de Incentivo constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores. Os critérios utilizados na quantificação da Remuneração de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um dos Acionistas Vendedores tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

(6) Inclui os impostos, taxas e outras retenções (relativos à Comissão de Coordenação, Comissão de Garantia Firme de Liquidação, Comissão de Colocação e Remuneração de Incentivo), os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(7) As taxas de registro da CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(8) As taxas da B3 serão arcadas pela Companhia.

(9) Despesas estimadas dos consultores legais locais e externos da Companhia, dos consultores legais locais e externos dos Acionistas Vendedores, bem como dos consultores legais locais e externos dos Coordenadores da Oferta, as quais serão arcadas pela Companhia.

(10) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e *printer*.

(11) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

(12) Inclui despesas decorrentes do Contrato de Colocação Internacional, como por exemplo, despesas relativas a *printer* a apresentação de *roadshow*, observado que não são devidas comissões no âmbito do Contrato de Colocação Internacional.

Não há outra remuneração devida pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

### Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e dos Acionistas Vendedores, convidarão as Instituições Consorciadas para participar da colocação das Ações.

### Público Alvo

O público alvo da Oferta consiste em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

## Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	07/07/2020
	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas)	
2	Disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ) Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	11/08/2020
	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas)	
3	Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	18/08/2020
4	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	20/08/2020
5	Encerramento do Período de Reserva	28/08/2020
	Encerramento das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ) Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	
6	Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação pela Companhia Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta	31/08/2020
	Concessão dos registros da Oferta e da Companhia como emissor de valores mobiliários na categoria “A” pela CVM	
7	Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/09/2020
8	Início de negociação das Ações no segmento Novo Mercado da B3 Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	02/09/2020
9	Data de Liquidação	03/09/2020
10	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	01/10/2020
11	Data limite para a liquidação das Ações Suplementares	05/10/2020
12	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	01/03/2021

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões ou prorrogações a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Para informações sobre (i) suspensão, cancelamento, modificação da Oferta, e/ou (ii) prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte o item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Para informações sobre a integralização/liquidação e procedimentos a serem observados quanto a entrega das Ações, consulte o item “Procedimento da Oferta”, subitens “Oferta de Varejo” e “Oferta Institucional” nas páginas 53 e 55 deste Prospecto Preliminar.

Para informações sobre inadequação da Oferta, consulte o item “Inadequação da Oferta” na página 65 deste Prospecto Preliminar.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da garantia firme de liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, consulte o item “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação” na página 58 deste Prospecto Preliminar.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição/aquisição das Ações a partir da data da nova disponibilização do Aviso ao Mercado, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente por meio do preenchimento do boletim de subscrição ou da assinatura do contrato de compra e venda após o início do Prazo de Distribuição.

### **Regime de Distribuição**

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Colocação.

Os esforços de venda das Ações exclusivamente no exterior, junto a Investidores Estrangeiros, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Capitais.

Após a disponibilização do Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o encerramento dos Períodos de Reserva, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a concessão do registro da Companhia como emissor de valores mobiliários na categoria “A” pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (incluindo as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400, o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado e observadas as disposições do item “Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação”, na página 58 deste Prospecto.

**Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de garantia firme de liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda suficiente para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta*”, na página 92 deste Prospecto Preliminar.**

### **Procedimento da Oferta**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) Oferta de Varejo; e (ii) Oferta Institucional, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.



Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e (iii) o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para (i) proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de *total return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 Prospecto Preliminar.

### **Oferta de Varejo**

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente (i) junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, durante Período de Reserva e (ii) junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que realizarem solicitação de reserva antecipada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo que as Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que devem ser envidados melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no item 12 do Regulamento do Novo Mercado e segundo o Plano de Distribuição, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item (h) abaixo.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irratável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e) abaixo e “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva”, nas páginas 57 e 60 respectivamente deste Prospecto, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo deverão realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM 476, durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;

- (b) **o Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes;
- (c) cada Investidor Não Institucional poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por Ação, seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, no prazo máximo de três dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes;
- (d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser subscrita/adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea (h) abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará, a cada Investidor Não Institucional de acordo com o Contrato de Colocação, e desde que efetuado o pagamento previsto no item (e) acima o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 57 deste Prospecto, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c), (e) acima e “Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva” deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, limitado ao número inteiro apurado;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais destinadas a Investidores Institucionais, nos termos descritos na Oferta Institucional, na página 55 deste Prospecto; e

- (h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo será realizado rateio das Ações, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item.

**Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide o item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 57 deste Prospecto.**

**Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência, especialmente as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, nas páginas 19 e 88 respectivamente, do Prospecto Preliminar, bem como o item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.**

### **Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos do item “Oferta de Varejo” na página 53 deste Prospecto, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, dos Acionistas Vendedores e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo, cada Investidor Institucional, a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional para, então, apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. A entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada aos respectivos Investidores Institucionais na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações será formalizada mediante preenchimento do boletim de subscrição ou assinatura do contrato de compra e venda, conforme o caso, cujos modelos finais foram previamente apresentados à CVM e que informam o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, conforme o caso, no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

**Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário” na página 91 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Prazos de Distribuição e Liquidação**

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de disponibilização do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 1º de setembro de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 01 de março de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de disponibilização do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o terceiro dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a disponibilização do Anúncio de Início, em conformidade com o parágrafo primeiro do artigo 52 da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

### **Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta**

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, considerando um Preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% (vinte por cento) sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% (vinte por cento) deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descritos.

A revogação, cancelamento, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

**Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento nos termos descritos nas páginas 53 a 55 deste Prospecto.**

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do descritos nas páginas 53 a 55 deste Prospecto e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução de quaisquer tributos incidentes, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Colocação, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos descritos nas páginas 53 a 55 deste Prospecto, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos.

### Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação

Após a celebração do Contrato de Colocação, o encerramento dos Períodos de Reserva, a conclusão do *Procedimento e Bookbuilding*, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a concessão do registro da Companhia como emissor de valores mobiliários na categoria “A” pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição de Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais abaixo descritos e demais disposições previstas no Contrato de Colocação:

<b>Coordenador da Oferta</b>	<b>Quantidade<sup>(1)</sup></b>	<b>Percentual (%)</b>	<b>Quantidade<sup>(2)</sup></b>	<b>Percentual (%)</b>
BTG Pactual.....	34.950.000	37,50	41.940.000	37,50
Bradesco BBI.....	22.135.000	23,75	26.562.000	23,75
Itaú BBA.....	22.135.000	23,75	26.562.000	23,75
XP.....	13.980.000	15,00	16.776.000	15,00
<b>Total.....</b>	<b>93.200.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>111.840.000</b>	<b>100,0%</b>

<sup>(1)</sup> Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

<sup>(2)</sup> Considerando as Ações Adicionais e sem considerações as Ações Suplementares.

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária de os Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizarem/liquidarem as Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores, na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que forem assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional e forem cumpridas as condições neles previstas, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria “A” pela CVM, concedidos os registros da Oferta pela CVM, disponibilizado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto da garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) multiplicado pelo Preço por Ação; e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado; multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das Ações da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

### **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações**

As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da disponibilização do Anúncio de Início, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacam-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- (b) recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, incluindo, observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- (d) fiscalização da gestão da Companhia, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (e) direito de preferência na subscrição de novas ações, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);
- (g) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores; e
- (h) direito de retirada dos acionistas que dissentirem de certas deliberações tomadas em assembleia geral, mediante reembolso do valor de suas ações com base no seu valor patrimonial, considerados os termos, hipóteses e exceções previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (i) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores mobiliários” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 744.

### **Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva**

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações ou ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis: (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição/contratos de compra e venda que tenha recebido e deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente, por tal Instituição Consorciada, aos respectivos investidores, os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos em razão do depósito, e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos eventualmente incidentes; (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores; (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ser suspensa, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. A Instituição Consorciada a que se refere este item deverá informar, imediatamente, sobre o referido cancelamento, os investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, boletins de subscrição/contratos de compra e venda. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e/ou boletins de subscrição/contratos de compra e venda cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.



## Acordos de Restrição à Venda de Ações (*Lock-Up*)

A Companhia, os Acionistas Vendedores e os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia (“Administradores”) celebrarão acordos de restrição à emissão e/ou venda de ações ordinárias de emissão da Companhia (“Instrumento de Lock-Up”), por meio dos quais obrigam-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo (“Período de Lock-up”), conforme seja aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, a não efetuar quaisquer das seguintes operações, direta ou indiretamente, conforme aplicável em cada caso, sem o prévio consentimento dos Agentes de Colocação Internacional e dos Coordenadores da Oferta: (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos (qualquer dessas ações, uma “transferência”), ou registrar ou dar causa a qualquer arquivamento relacionado a uma declaração de registro (ou equivalente) nos termos do *Securities Act* ou das leis ou regulamentos do Brasil, em todos os casos, com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) detidos na data do Prospecto Definitivo ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ou que representem o direito de receber quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou qualquer participação no capital social da Companhia, seja direta ou indiretamente (incluindo, mas não se limitando, quaisquer ações ordinárias relativas ao capital social da Companhia ou outros valores mobiliários que possam ser atribuídos, de titularidade direta ou beneficiária pela Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores, nos termos e de acordo com as regras e regulamentação da SEC ou do Brasil), bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou certificado relativo às ações ordinárias de emissão da Companhia (“Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up”); (ii) celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer outra forma de acordo por meio do qual seja transferido, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos qualquer direito econômico relacionado aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sendo tal operação, conforme prevista no item (i) acima ou neste item (ii), liquidada mediante entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, em moeda corrente ou sob outra forma de pagamento; (iii) no caso da Companhia, estabelecer ou aumentar uma posição equivalente de venda (*put equivalent*) ou liquidar ou diminuir uma posição equivalente de compra (*call equivalent*) de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, conforme os termos da Seção 16 do *Securities Act*; (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e os Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de *hedge* ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte na emissão de novas ações ordinárias de emissão da Companhia ou a venda ou a disposição de ações ordinárias de emissão da Companhia, mesmo que tais valores mobiliários venham a ser transferidos por alguém que não os Acionistas Vendedores e os Administradores. A proibição com relação à realização de *hedge* ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda) com relação a quaisquer das ações ordinárias de emissão da Companhia ou parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou venha a derivar de qualquer parte significativa do valor das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

As Ações adquiridas pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e Administradores no mercado aberto após a data de conclusão da Oferta não estarão sujeitas às restrições listadas acima. As vedações listadas acima não se aplicarão, conforme aplicável em cada Instrumento de *Lock-up*, no caso da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Administradores, nas hipóteses de transferência de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* realizadas (i) como doações de boa-fé; (ii) a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *Lock-Up* e/ou de familiares imediatos do mesmo; (iii) a qualquer afiliadas conforme definidas na Rule 405 do *Securities Act*, (iv) caso a transferência venha a ocorrer por testamento ou força de lei, incluindo, mas sem se limitar, às normas de sucessão e distribuição, regras exigidas para fins de incorporação, ordem doméstica qualificada ou divórcio, (v) transferências decorrentes de transações relativas a ações adquiridas no mercado aberto, após a conclusão da Oferta, desde que no caso de qualquer transação ocorrida conforme este item (v), não seja exigido que essa transação seja divulgada durante o período de *Lock-Up* por qualquer pessoa em qualquer reporte público ou protocolo na CVM ou de outra forma e que esse protocolo não seja voluntariamente realizado durante o período de *Lock-Up*, salvo pelas transações que devem ser informadas à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou (vi) com o consentimento prévio por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, respectivamente, desde que (A) qualquer transferência, disposição ou distribuição com relação aos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (vi), o cessionário se comprometa por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-Up* e confirme que está cumprindo os termos aqui previstos desde a presente data, (B) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), a transferência não envolva provisão para valor e (C) com relação aos itens (i), (ii) e (iii), nenhuma transferência deve resultar de um pedido de registro público ou anúncio relativo ao mesmo durante o Período de *Lock-up*. Para os fins deste item, considera-se “familiar imediato” qualquer relacionamento de sangue, matrimonial, parceria doméstica ou adoção, até o primeiro primo. Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores poderão transferir Valores Mobiliários sujeito ao *Lock-up* em determinadas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Distribuição.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações. **Para mais informações, veja o fator de risco “A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-up* pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia” constante da seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” na página 90 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Instituição Financeira Responsável pela Escrituração e Custódia das Ações e das Ações da Companhia**

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Ações e das ações ordinárias de emissão da Companhia é a Itaú Corretora de Valores S.A.

#### **Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional**

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta prestarão Garantia Firme de Liquidação, conforme disposto na seção “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação da Oferta”, na página 58 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e nos Acionistas Vendedores e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos Auditores Independentes da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a assinatura de termos de restrição à negociação das Ações pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Administradores, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores assumiram a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga a Companhia e os Acionistas Vendedores a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores e contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores forem condenados em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia. Para informações adicionais, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil”, na página 92 deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta, ou obtenção de cópia, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços dos Coordenadores da Oferta indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.

#### **Estabilização do Preço das Ações e Formador de Mercado**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia, inclusive, contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” a partir da página 65 deste Prospecto.

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia e aos Acionistas Vendedores a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, em relação às Ações, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003 para a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez das ações ordinárias emitidas pela Companhia no mercado secundário, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

### **Negociação das Ações na B3**

A Companhia, voluntariamente, solicitou à B3 adesão ao segmento de listagem do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e de divulgação de informações ao mercado mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, condicionada à realização da Oferta.

A Companhia e a B3 celebrarão, até a data de disponibilização do Anúncio de Início, o Contrato de Participação no Novo Mercado, conforme disposto no artigo 5º do Regulamento do Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de disponibilização do Anúncio de Início.

Por meio do Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia aderirá ao segmento especial do mercado de ações da B3 denominado Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

As Ações serão negociadas no Novo Mercado sob o código “LAVV3”, a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

**Para informações adicionais sobre a negociação das ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta. Recomenda-se, antes da decisão de investimento nas Ações, a leitura do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, em especial a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da companhia, e do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir da página 88 deste Prospecto.**

**As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas na seção “12.12 – outras informações relevantes” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 675 e no Regulamento do Novo Mercado.**

## **Inadequação da Oferta**

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência anexo a este Prospecto a partir da página 103, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir as Ações ou, com relação à qual o investimento nas Ações seria, no entendimento da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

## **Condições a que a Oferta esteja submetida**

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado.

## **Informações adicionais**

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto Preliminar, em especial as seções “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” e “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia”, a partir das páginas 88 e 19 deste Prospecto, respectivamente, bem como a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 440, antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

## **Pandemia do COVID-19 (novo coronavírus)**

As operações da nossa Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela nossa Companhia, sofreram impacto em razão das medidas de restrição à circulação adotadas como consequência da pandemia do COVID-19. Além disso, a nossa Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxo de caixa, cuja extensão dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

**Para informações sobre a avaliação atual sobre os impactos do COVID-19 nos negócios da nossa Companhia ver “Novo Coronavírus – COVID-19”, disponível nos itens 3.9 e 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103.**

As consequências adversas da atual pandemia continuam ocorrendo após a emissão de suas informações financeiras intermediárias referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e, assim, até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que a administração da Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em seus negócios, além daquela apresentada nos itens 3.9 e 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103. Na data deste Prospecto, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

A Companhia e os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar, ter acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou obter informações adicionais sobre a Oferta ou, ainda, realizar reserva das Ações, deverão dirigir-se aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

## **COMPANHIA**

### **Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Avenida Angélica, nº 2.346, 8º Andar, Cj. 84 Parte

Consolação, Centro

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Ovadia Horn

Tel.: +55 (11) 4210-1377

<https://ri.lavvi.com.br> (neste website clicar em “Prospecto” e, então, “Prospecto Preliminar”).

## **ACIONISTA VENDEDOR**

### **Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações**

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1

CEP 04552-000, São Paulo, SP

At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri Zanutto

de Jesus Campos

Tel.: +55 (11) 3018-7043

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar em “Informações Financeiras” depois “Ofertas Públicas de Ações”, em arquivo “2020” clicar em “Prospecto Preliminar Lavvi”).

## **COORDENADORES DA OFERTA**

### **Coordenador Líder**

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo - SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383-2000

Fax: +55 (11) 3383-2001

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” clicar em “Prospecto Preliminar”).

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Tel.: +55 (11) 2169-4672

Fax: +55 (11) 3847-9856

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, identificar “IPO Lavvi” e, posteriormente, acessar o link “Prospecto Preliminar”).

**Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500,  
1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sra. Renata Dominguez  
Tel.: +55 (11) 3708-8876  
Fax: +55 (11) 3708-8107

<http://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Lavvi Empreendimentos S.A.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim em “Prospecto Preliminar”).

**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04551-065, São Paulo, SP  
At.: Sr. Vitor Saraiva  
Tel.: +55 (11) 4871-4277

<http://www.xpi.com.br> (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Lavvi – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

O Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*:

**Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página, no campo “Acesso Rápido”, acessar “Ofertas Públicas em Análise”, em seguida, no quadro “Tipo de Oferta”, linha Ações, selecionar o link com o volume na coluna “Primárias”, na sequência, no quadro, acessar o link do número do processo correspondente à “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e no quadro da referente à “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” acessar o link “Prospecto Preliminar”.

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) (neste website acessar “Ofertas em andamento”, clicar na página “Empresas”, clicar em “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e, posteriormente, acessar “Prospecto Preliminar”).

**Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta**

**O AVISO AO MERCADO, BEM COMO SUA NOVA DISPONIBILIZAÇÃO (COM O LOGOTIPO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS), O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3:**

**Companhia****Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

<https://ri.lavvi.com.br> (neste website clicar em “Demais Documentos da Oferta” e, então, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

**Acionista Vendedor****Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações**

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar em “Informações Financeiras” depois “Ofertas Públicas de Ações”, em arquivo “2020”, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta)

## **Coordenadores da Oferta**

### **Coordenador Líder**

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, identificar “IPO Lavvi” e, posteriormente, escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

<http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Lavvi Empreendimentos S.A.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, e escolher o link específico de cada aviso ou comunicado da Oferta).

#### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<http://www.xpi.com.br> (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Lavvi – Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” e então, escolher o link específico de cada aviso ou comunicado da Oferta).

#### **Comissão de Valores Mobiliários**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página, no campo "Acesso Rápido", acessar " Ofertas Públicas em Análise", em seguida, no quadro "Tipo de Oferta", linha Ações, selecionar o link com o volume na coluna "Primárias", na sequência, no quadro, acessar o link do número do processo correspondente à "Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", e no quadro referente à “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, acessar os links dos anúncios e avisos da Oferta).

#### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) (neste website acessar “Ofertas em andamento”, na página “Empresas”, clicar em “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, o Acionista Vendedor Pessoa Física e a RH, na qualidade de acionistas vendedores da Oferta, foram dispensados pela CVM de divulgar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, uma vez que o Acionista Vendedor Pessoa Física e a RH não possuem página própria registrada na rede mundial de computadores para este fim.

#### **Instituições Consorciadas**

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (<http://www.b3.com.br>).



Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

**LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA” E “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES”, NAS PÁGINAS 19 E 88 DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**“O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM e será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 07 de julho de 2020.

#### **Inadequação da Oferta**

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência anexo a este Prospecto a partir da página 103, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir as Ações ou, com relação à qual o investimento nas Ações seria, no entendimento da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

## APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

### Coordenador Líder

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de asset management, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de wealth management, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde asset management a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de sales and trading (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de investment banking, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o “Brazil’s Equity House of the Year”, segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes “World’s Best Equity House” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “Equity House of the Year” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de “Best Equity House Latin America” (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de “Best Investment Bank” (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do follow-on de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do follow-on de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no follow-on da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do follow-on de Telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos follow-ons da CCR, das Lojas Americanas, da Alupar, da BR Malls, do Magazine Luiza e da Rumo e dos re-IPOs da Eneva e da Vulcabras. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro da C&A e follow-on das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinqia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos *follow-ons* da Minerva, Cognia Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo e do próprio BTG Pactual, assim como do IPO da Mitre Realty e do IPO da Estapar.

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios “Best Investment Bank in Brazil” pela Euromoney, “The Best M&A Bank From America Latina” e “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance e “Most Innovative Investment Bank from Latin America” pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance e “The Most Innovative Bank in Latam” pela The Banker.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 191 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$236,571 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

- O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.212 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da intermédica, no montante de R\$2.370 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Light, no montante de R\$2.500 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$7.390 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Movida, no montante de R\$832 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco Inter, no montante de R\$1.248 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Trisul, no montante de R\$405 milhões, coordenador líder do Follow-on da Helbor, no montante de R\$560 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Log CP, no montante de R\$638 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Arco Educação, no montante de US\$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R\$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R\$870 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Lopes, no montante de R\$147 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Magazine Luiza, no montante de R\$4.730 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da JHSF, no montante de R\$513 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Aliance Sonae, no montante de R\$1.191 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Intermédica, no montante de R\$5.002 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Unidas, no montante de R\$1.829 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marfrig, no montante de R\$2.997 milhões e *joint bookrunner* do Follow-on da Restoque, no montante de R\$259 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$101,540 bilhões originados.
- No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$40 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Éxito na Segisor por R\$5,4 bilhões (ii) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões, (iii) assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões, (iv) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,7 bilhões, (v) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhões, e (vi) assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial.
- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

### **Banco Itaú BBA S.A.**

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R\$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

### **Atividade de *Investment Banking* do Itaú BBA**

A área de *investment banking* do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de *Deposit Receipts (DRs)*, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

## **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

A XP iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP recebeu investimento do fundo de *Private Equity* inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Investments US, LLC, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP recebeu investimento do fundo de *Private Equity* norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Investments US, LLC, em Miami.

Em 2014, a XP adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP possui aproximadamente R\$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$67 milhões). Em 2016, as principais ofertas que a XP atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco VLI (R\$260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$135 milhões), CRA da 1ª Série da 4ª Emissão da Vert Securitizadora – Risco Tereos (R\$313 milhões), Debênture, em Três Séries, da Light (R\$398 milhões) e Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$400 milhões), e como coordenador nas ofertas do CRA da 117ª e 118ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Camil (R\$405 milhões), CRA da 116ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL S.A. (R\$270 milhões), CRA da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização (R\$969 milhões) – Risco Raízen S.A., CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários – Risco Cyrela (R\$150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamaís, CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Energisa S.A. (R\$374 milhões), Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAN. Além disso, também participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida e da Ômega Geração.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP possui presença diferenciada no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a B3, com mais de 300.000 (trezentos mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$80 (oitenta) bilhões de ativos sob custódia.

Em agosto de 2017, a XP possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2,4 mil assessores.

## RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA

### Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- Sociedade integrante do grupo econômico da Companhia, a CBR 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda., contratou com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual operação de seguro no valor segurado de aproximadamente R\$107,2 milhões, referentes a apólice com início de vigência em 31 de agosto de 2019 e fim de vigência em 30 de abril de 2021. A sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual auferiu remuneração a título de prêmio o valor agregado de R\$69,6 mil.
- Sociedade integrante do grupo econômico da Companhia, a Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda., contratou com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual operações de seguro no valor segurado agregado de aproximadamente R\$33,2 milhões, referentes a apólices com início de vigência entre 27 de agosto de 2019 e 10 de outubro de 2019 e fim de vigência entre 27 de agosto de 2024 e 10 de outubro de 2024. A sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual auferiu remuneração a título de prêmio o valor agregado de R\$126,5 mil.
- Sociedade integrante do grupo econômico da Companhia, a Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda., contratou com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual operações de seguro no valor segurado agregado de aproximadamente R\$6,3 milhões, referentes a apólices com início de vigência entre 28 de fevereiro de 2020 e 1º de abril de 2020 e fim de vigência entre 6 de setembro de 2024 e 01 de abril de 2025. A sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual auferiu remuneração a título de prêmio o valor agregado de R\$11,7 mil.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.



O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao BTG Pactual e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BTG Pactual poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- A companhia tem parte da cobrança com o Bradesco. São em média R\$6,2 milhões/mês de cobrança e R\$572 mil/mês em pagamento de tributos (50% Lavvi Paris e 50% Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), celebrado em maio de 2020, por prazo indeterminado.
- Operação de Empréstimo de Financiamento Imobiliário, em nome da Lavvi Paris, celebrado em março de 2019, com vencimento em novembro de 2023, na taxa de 5,41% a.a. e valor limite de crédito concedido para desembolso de R\$26,6 milhões. O saldo devedor, em 30 de junho de 2020, é de R\$2,6 mil. A presente operação conta com Hipoteca e penhor.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro:

- 02 (duas) operações de empréstimo (Plano Empresário), celebradas com a Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda e Lavvi Carrao Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente, em 31/10/2018 e 21/05/2019, com valores totais disponíveis de R\$36,2 milhões e R\$70,4 milhões, ambos com saldo devedor em aberto de R\$201,0 mil, e vencimento, em 31/12/2023 e 21/08/2024, respectivamente. Ambas as operações são remuneradas à taxa de TR+ 6.0% e são garantidas por aval da Cyrela Brazil Realty S.A. Emp. e Participações.
- Prestação de serviços de contas a pagar e contas a receber, com início em maio de 2016 e volume transacionado atual de aproximadamente R\$43,7 milhões por mês, com prazo de vencimento indeterminado, sendo o prestador atualmente remunerado mensalmente em aproximadamente R\$192 mil. Tal prestação de serviços não conta com qualquer garantia.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Companhia e, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações ou aquisições envolveram participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social ou do total de ações de emissão da Companhia de qualquer espécie ou classe; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou às sociedades de seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre a Companhia e a XP**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a XP e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia à XP e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

## **Relacionamento Entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações contratou com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual operações de seguro no valor segurado agregado de aproximadamente R\$993 mil, referentes a apólices com início de vigência entre 14 de agosto de 2019 e 04 de junho de 2020 e fim de vigência entre 14 de agosto de 2022 e 04 de junho de 2023. A sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual auferiu remuneração a título de prêmio o valor agregado de R\$1,5 mil.
- Realização de operações de derivativos denominados “swap”, contratados pela Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com o Coordenador Líder, com datas de início entre 01 de fevereiro de 2018 e 01 de junho de 2023 e vencimentos entre 01 de fevereiro de 2022 e 01 de abril de 2024, com o valor principal somado de aproximadamente R\$884,8 milhões. O resultado atual de tais operações para a Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é de aproximadamente R\$41,9 milhões.
- Serviços de corretagem contratados pelo acionista vendedor Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual, decorrentes de operações em bolsa realizadas por tal acionista vendedor. Nos últimos 12 meses, a remuneração paga à sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual a título de taxa de corretagem foi de aproximadamente R\$128,1 mil.
- Serviços de formador de mercado para as ações ordinárias da Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, contratado pela Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual, com início da prestação dos serviços em 14 de julho de 2016 e com vigência de 12 meses, prorrogáveis por iguais períodos, sendo que nos últimos 12 meses, foi recebido pela sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual o valor de R\$60,0 mil reais à título de remuneração pela prestação de tais serviços.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias dos Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao BTG Pactual e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- A Cyrela tem parte da cobrança com o Bradesco, correspondente em média R\$2,5 milhões/mês de cobrança e R\$2,1 milhões/mês em pagamento de tributos, com início dos contratos em 15 de maio de 2020, sem prazo definido de vencimento.

- Contratação pela Cyrela de linhas de crédito imobiliário com saldo devedor total avaliado em R\$953,1 milhões, sendo que desse valor contratado, R\$174,9 milhões já foram desembolsados:

Empresa	Prazo		Duração do Contrato	TR + TAXA A.A.	Valor Final (R\$)	Saldo Devedor
	Data Inicial	Data Final				
LIVING AMOREIRA .....	21/02/2020	03/01/2024	1412	5,52%	R\$48.000.000,00	R\$4.802,08
LIVING AMOREIRA .....	21/02/2020	03/01/2025	1778	5,52%	R\$80.000.000,00	R\$8.003,47
CBR 051 .....	14/12/2018	14/04/2023	1582	5,70%	R\$108.102.663,66	R\$16.835.135,62
SEATTLE EMPREENDIMENTO .....	11/06/2018	14/12/2021	1282	5,70%	R\$54.813.906,14	R\$38.385.964,49
SEATTLE EMPREENDIMENTO .....	11/06/2018	14/12/2021	1282	5,70%	R\$52.359.769,34	R\$38.453.686,31
CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 .....	27/03/2019	14/03/2023	1448	5,70%	R\$51.246.662,40	R\$5.142,26
CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 .....	14/11/2019	25/06/2023	1319	5,70%	R\$46.463.207,00	R\$4.654,64
LIVING BATATAIS EMPREENDIMENTOS .....	18/11/2019	25/04/2024	1620	5,70%	R\$71.474.765,00	R\$7.150,68
CYRELA SUL 009 EMPREENDIMENTOS .....	26/02/2020	10/12/2023	1383	5,52%	R\$71.012.783,00	R\$7.129,03
CYRELA MAGIKLZ NAZCA .....	08/01/2020	25/11/2023	1417	5,52%	R\$58.803.573,12	R\$6.072,43
CYRELA SAO PAULO EMPREENDIMENTOS .....	17/01/2019	14/04/2023	1548	5,70%	R\$44.613.371,00	R\$8.533.077,06
CBR 021 EMPREENDIMENTOS .....	08/01/2020	25/12/2023	1447	5,52%	R\$41.603.711,04	R\$4.302,57
LIVING CANTAGALO EMPREENDIMENTOS .....	21/12/2018	09/01/2023	1480	5,70%	R\$30.118.825,78	R\$3.265.241,17
CYRELA CORDOBA EMPREENDIMENTOS .....	25/04/2019	16/11/2022	1301	5,70%	R\$40.618.676,80	R\$4.075,82
LIVING CANTAGALO EMPREENDIMENTOS .....	21/12/2018	10/07/2022	1297	5,70%	R\$30.118.825,78	R\$3.265.241,17
LIVING PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS .....	16/01/2019	14/11/2022	1398	5,70%	R\$25.340.370,00	R\$6.325.457,49
CYRELA SUL 019 EMPREENDIMENTOS .....	13/06/2019	10/03/2023	1366	5,70%	R\$23.154.818,92	R\$2.323,08
CYRELA SUL 011 EMPREENDIMENTOS .....	04/02/2019	14/03/2022	1134	5,70%	R\$19.306.339,20	R\$5.881.299,61
LIVING CARITA EMPREENDIMENTOS .....	11/06/2018	10/06/2021	1095	5,70%	R\$61.175.410,34	R\$10.476.844,60
SK MOURATO COELHO EMPREENDIMENTOS .....	21/08/2018	14/12/2022	1576	8,00%	R\$11.945.287,20	R\$4.894.827,73

- A Cyrela herdou dois Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) em dezembro de 2019, quando a CCP adquiriu dois ativos, os quais são lastro das operações, com vencimento em 12 de dezembro de 2023 e remuneração de 103% DI a.a (exp 252)O saldo devedor atualizado das operações é de R\$395,9 milhões. O vencimento das séries das operações ocorrerá em dezembro de 2023;
- Emissão de debêntures em 2019 da CCP para consolidar duas séries de CRI, com vencimento em 15 de dezembro de 2027 e prazo, na taxa de DI +1,29% a.a (exp 252), visando redução do custo da dívida e prazo. Saldo devedor atual de R\$370,3 milhões e vencimento em dezembro de 2027;
- Contratação pela Cyrela de linha de Capital de Giro imobiliário, celebrado em 13 de abril de 2020, com vencimento em 13 de abril de 2021, no valor de R\$300,0 milhões, na taxa de CDI + 0,5433 a.a. e com saldo devedor atualizado de R\$104,6 milhões. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis como garantia;
- Contratação pela Cyrela de linha de Capital de Giro imobiliário, celebrado em 31 de agosto de 2020, com vencimento em 31 de agosto de 2022, na taxa de 104% CDI, no valor de R\$100 milhões, cujo saldo devedor atualizado é de R\$80,7 milhões. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis como garantia;

- Contratação pela Cyrela de quatro cartões corporativos, da bandeira AMEX, com celebração do contrato em 23 de abril de 2019 e vencimento em 23 de abril de 2021. Referidos cartões corporativos, somados, faturaram, no primeiro trimestre de 2020, R\$460,0 mil, não tendo garantias a eles atreladas;

A RH Empreendimentos Imobiliários Ltda., portador do CNPJ nº 20.157.466/0001-02, não apresenta relação com o Banco Bradesco. O Acionista Vendedor Pessoa Física não apresenta relação significativa com o Banco Bradesco, tendo uma conta corrente ativa.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias dos Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Bradesco BBI e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.



Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores possuem o seguinte relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro:

- Financiamento, em 18 de maio de 2020, via Cédula de Crédito Bancário, para a Cyrela Brazil Realty S.A. Emp. e Participações, com vencimento em 18 de abril de 2022 e taxa CDI+2,50%. Tal operação não conta com quaisquer garantias. Em 30 de junho de 2020, o saldo da referida operação corresponde a R\$101,0 milhões.
- Prestação de serviços de contas a pagar e contas a receber à Cyrela, com início em agosto de 2013, com volume transacionado atual de aproximadamente R\$35,2 milhões por mês, com prazo de vencimento indeterminado, sendo o prestador atualmente remunerado mensalmente em aproximadamente R\$12 mil. Tal prestação de serviços não conta com qualquer garantia.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores. O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão dos, e/ou lastreados em créditos originados pelos Acionistas Vendedores e, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações ou aquisições envolveram participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social ou do total de ações de emissão dos Acionistas Vendedores de qualquer espécie ou classe; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Os Acionistas Vendedores contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Itaú BBA e/ou às sociedades de seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a XP**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com a XP e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- Uma conta de investimento em nome da pessoa jurídica Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, titular do CNPJ sob o número 073.178.600/0001-18, com abertura datada em 5 de dezembro de 2018.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 93 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia à XP e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

*O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” na página 19 deste Prospecto e na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência anexo, na página 440 deste Prospecto, as informações trimestrais e as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas da Companhia, demonstrações contábeis consolidadas do Grupo Lavvi e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto.*

*As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos e pelos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das Ações pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhes afetar de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas não conhecidos pela Companhia ou que, atualmente, a Companhia considera irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.*

*Para os fins desta seção, exceto se indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá “um efeito adverso para a Companhia” ou “afetará a Companhia adversamente” ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das Ações de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

*Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, contido na página 440 deste Prospecto.*

***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.***

Surto de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus (“COVID-19”), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e no valor das ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a OMS decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, incluindo a cotação das ações de nossa emissão, foi adversamente afetada em razão do surto do COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

***Um mercado ativo e líquido para as Ações poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações e ações de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. A este respeito, vide risco “*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*” na página 88 deste Prospecto.

Em 31 de dezembro de 2019, a capitalização de todas as companhias listadas na B3 representava, aproximadamente, R\$4,6 trilhões e a média de negociações diárias de, aproximadamente, R\$17,3 bilhões, segundo dados da própria B3. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 foram responsáveis por, aproximadamente, 38% do volume total de ações negociadas na B3 durante o ano de 2019, enquanto que a New York Stock Exchange teve uma capitalização de mercado de aproximadamente US\$23,3 trilhões em 31 de dezembro de 2019 e um volume diário médio de negociação de aproximadamente US\$61,4 bilhões durante o ano de 2019 considerando dados até outubro de 2019. Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das Ações. Se um mercado ativo e líquido de negociação das Ações não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

***Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos mercados emergentes o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. A este respeito, vide risco “*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*” na página 88 deste Prospecto.

***A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-Up pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.***

A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Administradores celebrarão acordos de restrição à venda de Ações ou ações ordinárias de emissão da Companhia já detidas ou que venham a ser emitidas pela Companhia, por meio dos quais concordarão, pelo Período Inicial de *Lock-up*, sujeitos a algumas exceções, em não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra, realizar qualquer venda a descoberto ou de qualquer outra forma dispor ou outorgar quaisquer direitos, direta ou indiretamente, registrar ou pedir o registro de uma distribuição ou oferta pública nos termos do *Securities Act* ou da Legislação Brasileira, opções ou *warrants* para a compra já detidos ou que venham a ser detidos, ou quaisquer valores mobiliários passíveis de conversão ou permuta ou que representem o direito de receber ações ordinárias de emissão da Companhia emitidas em seu favor ou que, nos termos da legislação tenha direito de receber ou celebrar qualquer acordo de *swap* ou outro acordo que transfira a terceiros, no todo ou em parte, quaisquer dos benefícios econômicos da titularidade, ou *warrants* ou outros direitos de compra, de quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos a *Lock-up*, ou anunciar publicamente a intenção de executar qualquer operação especificada acima.

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelos Acionistas Vendedores e pelos Administradores estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

***A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.***

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas pode resultar em alteração no preço de mercado das ações de emissão da Companhia e na diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

***A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.***

O Preço por Ação será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Ações inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.

Adicionalmente, os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para (i) proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de *total return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações e, deste modo, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

***A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta, bem como a sua capacidade de executar o plano de negócios da Companhia.***

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto Preliminar, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta.

Ademais, a fixação do Preço por Ação em valor significativamente abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção “Destinação dos Recursos” na página 95 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos no crescimento e nos resultados das operações da Companhia.

***Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de garantia firme de liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta.***

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) não sejam integralmente subscritas/adquiridas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição/contratos de compra e venda e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 57 deste Prospecto.

***Os investidores na Oferta poderão sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos nas Ações.***

Caso o Preço por Ação seja superior ao valor patrimonial por ação, assim entendido como o resultado da divisão (1) do valor consolidado no ativo da Companhia, reduzido do valor consolidado do seu passivo, pela (2) quantidade total de ações que compõe o capital social da Companhia, os investidores que subscreverem Ações poderão integralizar um valor que é superior ao valor patrimonial por ação, resultando em diluição imediata do valor de seu investimento na Companhia.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, ser obrigada a buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de Ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias de emissão da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das Ações da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

***A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.***

A Oferta compreende a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia e os Acionistas Vendedores são parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia e os Acionistas Vendedores os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.



A Companhia e os Acionistas Vendedores também prestam diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Um eventual processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, pode envolver valores elevados, o que poderá afetar negativamente a Companhia.

***Eventual descumprimento por qualquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição/contratos de compra e venda feitos perante tais Instituições Consorciadas.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações ou ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, poderá deixar imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos sobre movimentação financeira, eventualmente incidentes. Para maiores informações, veja a seção “Violações das Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva” na página 60 deste Prospecto.

***A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.***

Os Coordenadores da Oferta ou sociedades dos seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos contratadas com terceiros para proteção (*hedge*) ou operações de *total return swaps*, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400. Desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.***

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 103.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

***A Companhia arcará com parte significativa dos custos e despesas da Oferta, o que poderá afetar adversamente seus resultados no período subsequente à realização da Oferta.***

A Companhia arcará com parte significativa dos custos e das despesas da Oferta, incluindo os custos e das despesas da Oferta Secundária. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos em decorrência da Oferta Primária e, por consequência, os valores creditados ao patrimônio líquido da Companhia, o que poderá impactar negativamente os resultados da Companhia no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 46 deste Prospecto.

***Após a conclusão da Oferta (considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares) os Acionistas Controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante, o que poderá deixar a Companhia suscetível a novas alianças, além de outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle detentor da maioria do capital votante.***

Após a conclusão da Oferta, considerando a colocação total das Ações inicialmente ofertadas em conjunto com a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, os Acionistas Controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante da Companhia, o que poderá tornar a Companhia suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle detentor da maioria do capital votante. A Companhia não pode garantir que a influência e controle que vem sendo exercidos pelos Acionistas Controladores na Companhia sejam mantidos. Adicionalmente, caso os Acionistas Controladores deixem de deter mais do que 50% do capital votante, tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, era de R\$50,0 milhões.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$12,75, correspondente ao preço médio da Faixa Indicativa, a Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão de, aproximadamente, (i) R\$1.129,2 milhões, sem considerar a colocação das Ações Adicionais; e (ii) R\$1.356,3 milhões, considerando a colocação das Ações Adicionais, após a dedução das comissões, tributos e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 46 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos da Oferta Primária, basicamente para: (i) aquisição de terrenos (*landbank*); (ii) despesas administrativas, de marketing e de vendas e, (iii) exclusivamente, para pagamento antecipado de CRI, nas hipótese detalhada no item (iii) abaixo.

- i. *Aquisição de terrenos (landbank)*. A Companhia pretende usar parte dos recursos líquidos captados na Oferta Primária para a aquisição de imóveis para compor o seu banco de terrenos (*landbank*) na região em que atua para desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Esse *landbank* é formado por meio de compromissos de compra e venda com cláusula de condição resolutive e outras condições para o efetivo desembolso financeiro pela Companhia.
- ii. *Despesas administrativas, marketing e vendas*. A Companhia pretende usar parte dos recursos líquidos captados na Oferta Primária para financiar custos administrativos decorrentes do processo de aquisição de terreno e implementação dos projetos (tais como, obtenção de licenças e alvarás, assessores financeiros e legais e outros prestadores de serviços), bem como ações comerciais de divulgação de cada empreendimento, seja para a construção de stand de vendas ou para a realização de ações de marketing. Além disso, o crescimento orgânico e sustentável da área administrativa da Companhia precisará de recursos adicionais para que sua estrutura corporativa seja condizente ao volume de atividades operacionais que serão desenvolvidas pela Companhia.
- iii. *Pagamento antecipado de CRI*. Após a conclusão da Oferta, considerando a colocação total das Ações inicialmente ofertadas em conjunto com a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, os Acionistas Controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante da Companhia e tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, foi de R\$50,0 milhões. A CCB conta com juros remuneratórios equivalentes a 108% do CDI, tendo seu vencimento em novembro de 2022 e é avalizada pela Cyrela. O CRI foi emitido pela RB Capital Companhia de Securitização, no valor de R\$50,0 milhões em 18 de novembro de 2019, conta com vencimento em 22 de novembro de 2020, remuneração correspondente a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia (base 252) e a CCB como lastro. Neste contexto, caso a Companhia não obtenha renúncia (*waiver*) da referida prerrogativa de vencimento antecipado conferida aos titulares dos CRIs logo após a conclusão da Oferta considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, a Companhia poderá fazer uso de parte dos recursos líquidos da Oferta Primária para efetuar o pagamento da integralidade do saldo devedor da CCB.

Na data deste Prospecto, além da dívida acima mencionada, a Companhia não possui saldo devedor em aberto em quaisquer outros instrumentos financeiros que pudessem conferir aos credores prerrogativa de vencimento antecipado em razão da Oferta ou vencimento antecipado cruzado (*cross-default*). Para mais informações sobre o endividamento da Companhia, ver item 10.1(f) do Formulário de Referência.

As tabelas abaixo resumem os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta:

(1) *Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares*

<b>Destinação</b>	<b>Percentual Estimado dos Recursos Líquidos</b>	<b>Valor Estimado Líquido (em R\$)<sup>(1)(2)</sup></b>
Aquisição de terrenos ( <i>landbank</i> ).....	90%	1.016.302.382,49
Despesas administrativas, de marketing e de vendas.....	10%	112.922.486,94
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.129.224.869,43</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, correspondente ao preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Considerando a dedução dos custos e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(2) *Considerando as Ações Adicionais*

<b>Destinação</b>	<b>Percentual Estimado dos Recursos Líquidos</b>	<b>Valor Estimado Líquido<sup>(1)(2)</sup></b>
Aquisição de terrenos ( <i>landbank</i> ).....	90,00%	1.220.642.947,19
Despesas administrativas, de marketing e de vendas.....	6,31%	85.626.994,13
Pagamento antecipado de CRI.....	3,69%	50.000.000,00
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.356.269.941,32</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, correspondente ao preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Considerando a dedução dos custos e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(3) *Sem considerar as Ações Adicionais e considerando as Ações Suplementares*

<b>Destinação</b>	<b>Percentual Estimado dos Recursos Líquidos</b>	<b>Valor Estimado Líquido<sup>(1)(2)</sup></b>
Aquisição de terrenos ( <i>landbank</i> ).....	90,00%	1.017.006.787,84
Despesas administrativas, de marketing e de vendas.....	5,58%	63.000.754,20
Pagamento antecipado de CRI.....	4,42%	50.000.000,00
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.130.007.542,04</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,75, correspondente ao preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Considerando a dedução dos custos e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta Primária depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização.

A destinação dos recursos da Oferta Primária será influenciada pelas condições futuras dos mercados em que a Companhia atua, bem como pelas oportunidades de investimento que forem identificadas pela Companhia, além de outros fatores que não se pode antecipar (*e.g.*, como resultado da pandemia COVID-19). Enquanto os investimentos acima descritos não forem realizados, no curso regular dos negócios da Companhia, os recursos líquidos captados na Oferta Primária poderão ser investidos em aplicações financeiras que a administração da Companhia acredita estarem dentro da sua política de investimento, visando a preservação do capital e investimentos da Companhia com perfil de alta liquidez, tais como títulos de dívida pública e aplicações financeiras de renda fixa contratados ou emitidos por instituições financeiras de primeira linha, que poderá

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta Primária sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$12,75, correspondente ao preço médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento (redução) de R\$89,0 milhões nos recursos líquidos advindos da Oferta. O Preço por Ação será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Por fim, a Companhia não receberá quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta Secundária (isto é, decorrentes da eventual colocação das Ações Suplementares), visto que tais recursos líquidos reverterão integralmente aos Acionistas Vendedores.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta na situação patrimonial da Companhia, veja a seção “Capitalização” na página 98 deste Prospecto.

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por empréstimos e financiamentos (circulantes e não circulantes), arrendamentos (circulantes e não circulantes) e patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, indicando: (i) a posição efetiva em 30 de junho de 2020; e (ii) a posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos da Oferta Primária estimados em (i) R\$1.129,2 milhões, sem considerar a colocação das Ações Adicionais; e (ii) R\$1.356,3 milhões, considerando a colocação das Ações Adicionais, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

Após a conclusão da Oferta, considerando a colocação total das Ações inicialmente ofertadas em conjunto com a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, os Acionistas Controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante da Companhia e tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, foi de R\$50,0 milhões. A CCB conta com juros remuneratórios equivalentes a 108% do CDI, tendo seu vencimento em novembro de 2022 e é avalizada pela Cyrela. O CRI foi emitido pela RB Capital Companhia de Securitização, no valor de R\$50,0 milhões em 18 de novembro de 2019, conta com vencimento em 22 de novembro de 2020, remuneração correspondente a 108% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia (base 252) e a CCB como lastro. Neste contexto, caso a Companhia não obtenha renúncia (*waiver*) da referida prerrogativa de vencimento antecipado conferida aos titulares dos CRIs logo após a conclusão da Oferta considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, a Companhia poderá fazer uso de parte dos recursos líquidos da Oferta Primária para efetuar o pagamento da integralidade do saldo devedor da CCB.

O investidor deve ler a tabela abaixo em conjunto com as seções “3 – Informações Financeiras Seleccionadas” e “10 – Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto, bem como as informações financeiras consolidadas da Companhia, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, as quais se encontram anexas a este Prospecto.

Em milhares de Reais (R\$)	30 de Junho de 2020		
	Efetivo em 30 de Junho de 2020	Ajustado <sup>(1)(2)</sup>	Ajustado <sup>(1)(3)</sup>
Empréstimos e financiamentos (circulante) .....	138	138	138
Empréstimos e financiamentos (não circulante) .....	50.000	50.000	50.000
Arrendamento (circulante).....	132	132	132
Arrendamento (não circulante).....	1.347	1.347	1.347
<b>Dívida Bruta</b> .....	<b>51.617</b>	<b>51.617</b>	<b>51.617</b>
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora.....	185.331	1.314.556	1.542.268
Capital social .....	106.517	1.235.742	1.463.454
Transações de capital.....	(3)	(3)	(3)
Lucro (Prejuízos) acumulados.....	78.817	78.817	78.817
Participação de não controladores.....	80.925	80.925	80.925
<b>Total do patrimônio líquido</b> .....	<b>266.256</b>	<b>1.395.481</b>	<b>1.623.193</b>
<b>Capitalização Total</b> .....	<b>317.873</b>	<b>1.447.098</b>	<b>1.674.810</b>

(1) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária estimados em R\$1.129,2 milhões, após a dedução de comissões e despesas (sem considerar a colocação das Ações Adicionais), valor este calculado com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto.

(2) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária estimados em R\$1.356,3 milhões, após a dedução de comissões e despesas (considerando a colocação das Ações Adicionais), valor este calculado com base no Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto.

(3) Considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais.

(4) Capitalização total corresponde à soma total de empréstimos e financiamentos e patrimônio líquido.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação, conforme estimado neste Prospecto, aumentaria (reduziria) o valor do patrimônio líquido da Companhia em R\$89,0 milhões, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, e após a dedução das comissões e das despesas estimadas a serem pagas pela Companhia no âmbito da Oferta Primária.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Exceto pelo descrito acima, não houve mudanças relevantes na capitalização da Companhia desde 30 de junho de 2020.

## DILUIÇÃO

*Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.*

Em 30 de junho de 2020, o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia era de R\$266,3 milhões, e o valor patrimonial por Ação de emissão da Companhia, na mesma data, era de R\$2,50. O referido valor patrimonial por Ação representa o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia, dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020.

Considerando o efeito da colocação das Ações da Oferta Primária (exceto pelas Ações Adicionais e pelas Ações Suplementares) ao Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa indicativa de preço constante da capa deste Prospecto Preliminar, e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, o patrimônio líquido consolidado da Companhia estimado em 30 de junho de 2020 seria de R\$1.395,5 milhões, representando um valor patrimonial de R\$6,99 por ação ordinária de emissão da Companhia. Isto significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por Ação de R\$4,49 para os atuais acionistas da Companhia, e uma diluição percentual no valor do patrimônio líquido por Ação de 45,20% para os investidores que subscreverem Ações no âmbito da Oferta.

A tabela abaixo ilustra a diluição por Ação, com base no patrimônio líquido da Companhia consolidado em 30 de junho de 2020, considerando a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares):

	Em R\$, exceto (%)
Preço por Ação <sup>(1)</sup> .....	12,75
Valor patrimonial contábil por Ação em 30 de junho de 2020 <sup>(2)</sup> .....	2,50
Valor patrimonial contábil por Ação em 30 de junho de 2020 ajustado para refletir a Oferta .....	6,99
Aumento do valor patrimonial contábil por Ação para os atuais acionistas <sup>(3)</sup> .....	4,49
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação para os novos investidores <sup>(4)</sup> .....	5,76
<b>Percentual de diluição imediata no valor patrimonial por Ação resultante da Oferta aos novos investidores<sup>(5)</sup> .....</b>	<b>45,20%</b>

<sup>(1)</sup> Considera o Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> Considera o número total das Ações na data deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> Para os fins aqui previstos, o aumento do valor patrimonial contábil por Ação para os novos investidores representa a diferença entre o valor patrimonial líquido por Ação imediatamente após a conclusão da Oferta Primária e o Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto a ser pago pelos acionistas e investidores no âmbito da Oferta.

<sup>(4)</sup> Representa a diferença entre o Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto a ser pago pelos acionistas e investidores no âmbito da Oferta, e o valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020.

<sup>(5)</sup> O cálculo do percentual de diluição imediata no valor patrimonial por Ação resultante da Oferta Primária para novos investidores é obtido por meio da divisão do valor patrimonial por Ação resultante da Oferta Primária para novos investidores pelo Preço por Ação de R\$12,75.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não possui relação com o valor patrimonial das Ações e será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição detalhada do Procedimento de *Bookbuilding* e das condições da Oferta, veja a seção “Informações Sobre à Oferta” na página 40 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$12,75, que é o ponto médio da faixa de preço indicado na capa deste Prospecto Preliminar, após a dedução das comissões e despesas estimadas no âmbito da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, (i) aumentaria (reduziria), o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia em R\$89,0 milhões; (ii) aumentaria a diluição do valor patrimonial contábil por Ação aos investidores da Oferta em R\$0,55 por Ação.

O valor do patrimônio líquido contábil consolidado da Companhia após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### **Plano de Opções de Ações**

Na data deste Prospecto, a Companhia não possuía Plano de Opção de Ações.



### Histórico do Preço de Emissão de Ações

Nos últimos cinco anos, a Companhia realizou os seguintes aumentos de capital:

<b>Data</b>	<b>Natureza da operação</b>	<b>Tipo de Ação</b>	<b>Quantidade de Ações</b>	<b>Valor Pago</b> <i>(R\$)</i>	<b>Valor Pago por Ação</b> <i>(R\$)</i>
02.01.2020	Aumento de Capital	Quotas ordinárias e preferenciais	61.513.112	61.513.112	1,00
31.10.2019	Aumento de Capital	Quotas ordinárias e preferenciais	44.993.540	44.993.540	1,00

Para mais informações sobre os aumentos de capital realizados pela Companhia, vide item “17.2. Aumentos do Capital Social”, do nosso Formulário de Referência.

### Histórico de grupamento e desmembramentos

A Companhia não realizou desdobramento, grupamento ou bonificação de ações nos últimos três exercícios sociais ou no exercício social corrente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO**

---

### **ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA**

**ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA**

**ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA RH, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA**

**MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL**

**DECLARAÇÕES DA COMPANHIA, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## ESTATUTO SOCIAL

### CAPÍTULO I

#### DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA COMPANHIA

**Artigo 1º** A LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e pelas demais leis e regulamentações que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º** Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

**Parágrafo 2º** As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

**Artigo 2º** A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

**Artigo 3º** A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis; (ii) a construção de imóveis; (iii) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (v) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e compra de unidades habitacionais e/ou comerciais; (vi) a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; (vii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação de unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos a sua implantação; (ix) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto, no Brasil ou no exterior.

**Artigo 4º** O prazo de duração da Companhia é indeterminado

### CAPÍTULO II

#### DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

**Artigo 5º** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$106.516.652,00 (cento e seis milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais), dividido em 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo 1º** É vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**Parágrafo 2º** O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo 3º** Todas ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com quem a Companhia mantém contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais, conforme venha a ser definido no respectivo contrato, observados os limites máximos fixados pela CVM, nos termos do parágrafo 3º, do art. 35, da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 4º** A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações, poderá ser realizada sem direito de preferência para os antigos acionistas ou com a redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

**Artigo 6º** A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentos milhões) ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

**Parágrafo 1º** O aumento do capital social, dentro de seu capital autorizado, será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e condições de integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

**Parágrafo 2º** Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda: (i) deliberar sobre a emissão de ações e de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia ou de sociedade sob seu controle, direto ou indireto, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga ou subscrição destas ações; (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.

**Parágrafo 3º** O Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para exercício desse direito pelos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, desde que a colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações, em oferta pública para aquisição de controle, nos termos do Artigo 172 da Lei das S.A.

**Artigo 7º** A mora do acionista na integralização do capital subscrito importará a cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária com base no IGP-M, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

**Artigo 8º** A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



**CAPÍTULO III**  
**DA ADMINISTRAÇÃO**

**Seção I - Disposições Gerais**

**Artigo 9º** A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

**Parágrafo 1º** Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

**Parágrafo 2º** O disposto no Parágrafo 1º deste Artigo 9º não se aplicará na hipótese de vacância, desde que a acumulação de cargos mencionada no Parágrafo 1º acima e as respectivas providências sejam devidamente divulgadas na forma do Regulamento do Novo Mercado e cesse no prazo de até 1 (um) ano.

**Parágrafo 3º** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria ("Administradores") serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Administradores eleitos.

**Parágrafo 4º** Os Administradores da Companhia deverão aderir aos regimentos internos e políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo de adesão, conforme aplicável.

**Parágrafo 5º** Os Administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

**Parágrafo 6º** O termo de posse de que trata o Parágrafo 3º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do administrador eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

**Seção II - Conselho de Administração**

**Subseção I – Composição**

**Artigo 10.** O Conselho de Administração será composto por no mínimo 6 (seis) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo 1º** Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, devendo o enquadramento dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

**Parágrafo 2º** Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo 1º acima, o resultado gerar um número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**Parágrafo 3º** Para fins do Estatuto Social, entende-se por "Conselheiros Independentes" aqueles que atendam aos critérios de independência e enquadramento fixados no Regulamento do Novo Mercado, bem como, enquanto a companhia possuir acionista controlador, aqueles eleitos mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do art. 141 da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

### **Subseção II – Eleição**

**Artigo 11.** Ressalvado o disposto no Artigo 12, a eleição dos membros do Conselho de Administração será realizada pelo sistema de chapas.

**Parágrafo 1º** Na eleição de que trata este Artigo 11, somente poderão concorrer as chapas: (i) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (ii) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

**Parágrafo 2º** O Conselho de Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração (ou em data anterior, caso assim requerido pela legislação aplicável), disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa por ela indicada, contendo: (i) sua qualificação completa, com indicação de pelo menos um domicílio no qual o administrador receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de gestão; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, a principal atividade profissional que exerce no momento e, se for o caso, os cargos ocupados em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias, bem como escolaridade e qualificações profissionais e acadêmicas; (iii) declaração de que não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações, (iv) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado, incluindo declaração de que não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (v) declaração de que atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (vi) declaração de que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 das Sociedades por Ações, ou, na sua impossibilidade, informações detalhadas sobre as razões que impedem tal declaração; e (vii) confirmação do cumprimento dos requisitos definidos no Regulamento do Novo Mercado, especialmente o candidato indicado ao cargo de Conselheiro Independente.

**Parágrafo 3º** Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, juntamente com a proposta de chapa, a ser apresentada nos termos da regulamentação vigente, encaminhar ao Conselho de Administração: (i) declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo 2º anterior, devendo a divulgação observar os termos da regulamentação vigente; ou, alternativamente (ii) declarar que obtiveram do indicado a informação de que está em condições de firmar tal declaração, indicando as eventuais ressalvas.

**Parágrafo 4º** A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo 5º** Cada acionista somente poderá votar em uma chapa e os votos serão computados com observância do Parágrafo 2º do Artigo 5º, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

**Parágrafo 6º** Sempre que forem indicados candidatos de forma individual, a votação não se dará pelo sistema de chapas e ocorrerá na forma de votação individual de candidatos, observado, para fins de indicação, o percentual mínimo do capital social aplicável nos termos da legislação e da regulamentação da CVM.

**Artigo 12.** Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado a acionistas, desde que observados os percentuais mínimos de participação no capital social previstos na legislação aplicável, requerer a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas antes da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** Instalada a Assembleia Geral, a Mesa promoverá, à vista das assinaturas constantes do Livro de Presenças e no número de ações de titularidade dos acionistas presentes, o cálculo do número de votos que caberão a cada acionista.

**Parágrafo 2º** Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, deixará de haver a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 11, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo 3º deste Estatuto Social.

**Parágrafo 3º** Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

**Parágrafo 4º** Caso a Companhia esteja sob controle de acionista ou grupo de acionistas, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista nos Parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, excluído o acionista controlador, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 11 deste Estatuto Social que sejam com ela incompatíveis.

**Artigo 13.** O Conselho de Administração elegerá, dentre seus membros, seu Presidente e seu Vice-Presidente, devendo tal eleição ocorrer na primeira reunião após a posse dos Conselheiros ou na primeira reunião seguinte à ocorrência de vacância desses cargos.

### **Subseção III – Reuniões e Substituições**

**Artigo 14.** O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada 3 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente ou por 2/3 (dois terços) de seus membros, mediante notificação escrita, por meio físico ou eletrônico, ou de qualquer outra forma que permita a comprovação do recebimento pelo destinatário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados.

**Parágrafo Único** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 14, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

**Artigo 15.** As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

**Parágrafo 1º** As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

**Parágrafo 2º** Nenhum membro do Conselho de Administração poderá participar de deliberações e discussões do Conselho de Administração ou de quaisquer órgãos da administração da Companhia ou das sociedades por ela controladas, exercer o voto ou, de qualquer forma, intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia ou de suas controladas, nos termos da legislação aplicável.

**Parágrafo 3º** Salvo exceções expressas neste Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes às reuniões. Em caso de empate, o Presidente do Conselho de Administração terá voto de qualidade.

**Parágrafo 4º** O Presidente da Companhia, ou seu substituto, participará das reuniões do Conselho de Administração, ausentando-se, quando solicitado.

**Artigo 16.** Ressalvado o disposto na legislação aplicável e observado o previsto no Parágrafo Único deste Artigo 16, ocorrendo vacância no cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando deverá ser eleito o Conselheiro que completará o mandato do substituído. Ocorrendo vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, deverá ser convocada, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do evento, Assembleia Geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

**Parágrafo Único** Em caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente ocupará o cargo vago até a eleição de novo Presidente, respeitada a limitação prevista no Artigo 9, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

**Artigo 17.** No caso de ausência, o Conselheiro ausente poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro indicado mediante manifestação escrita, por meio físico ou eletrônico, entregue, na data da reunião, ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Presidente da Mesa, caso este não seja o Presidente do Conselho de Administração, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro ausente.

**Parágrafo 1º** Caso o Conselheiro a ser representado seja Conselheiro Independente, o Conselheiro que o representar também deverá se enquadrar na condição de Conselheiro Independente, salvo se os termos de seu voto já estiver previamente definido.

**Parágrafo 2º** No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente.

**Parágrafo 3º** Em caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente, competirá ao Presidente indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, seu substituto.

**Artigo 18.** As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Os Conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio físico ou eletrônico.

**Parágrafo 1º** Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do *caput*, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia física ou eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

**Parágrafo 2º** Deverão ser arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

**Parágrafo 3º** O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

#### **Subseção IV – Competência**

**Artigo 19.** Compete ao Conselho de Administração a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela legislação e regulamentação aplicável, por este Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado, pelas políticas e regimentos da Companhia, e por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia:

- (i) aprovação de plano de negócios e/ou de orçamento anuais da Companhia, com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano de negócios e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;
- (ii) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia ou uma controlada da Companhia (a) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia ou da controlada da Companhia;
- (iii) celebração de qualquer contrato financeiro (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, CRIs e financiamento) pela Companhia ou uma controlada da Companhia, exceto no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
- (iv) concessão pela Companhia ou por uma controlada da Companhia de quaisquer avais, fianças ou outras garantias, independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou

garantias sejam prestadas no contexto de obrigações da Companhia ou de controlada da Companhia aprovadas do inciso (iii) acima;

(v) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia ou controlada da Companhia, de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade, independentemente do valor envolvido;

(vi) emissão, resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia que não estejam previstos no plano de negócios ou orçamento anual da Companhia;

(vii) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma controlada da Companhia, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(viii) locação de imóveis, inclusive contratos de arrendamento (*leasing*) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações;

(ix) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos de participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia ou controladas da Companhia;

(x) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(xi) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e de controladas da Companhia, bem como a fixação de suas atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;

(xii) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, tais como, instalação de auditoria interna ou por empresa especializada;

(xiii) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável;

(xv) deliberar sobre os temas do Artigo 6º, Parágrafos 1º e 2º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 3º deste Estatuto Social;

(xvi) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de notas promissórias, *commercial papers*, *bonds* ou *notes* para distribuição pública ou privada;

(xvii) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento e a eleição de seus membros;

(xviii) aprovar as atribuições e orçamentos: (a) da área de auditoria interna e, diretamente ou por meio do comitê de auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções; (b) do comitê de auditoria, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado; e (c) de outros comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(xix) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta e Ética; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (d) Política de Gerenciamento de Riscos; (e) Política de Transações com Partes Relacionadas; (f) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (g) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável; e

(xx) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado.

**Artigo 20.** Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais ou, em caso de sua vacância, ao Vice-Presidente.

### **Seção III - Da Diretoria**

#### **Subseção I – Composição e Reuniões**

**Artigo 21.** A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo designados: (a) 1 (um) Diretor Presidente; (b) 1 (um) Diretor Financeiro; (c) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; e (d) os demais como Diretor sem designação.

**Artigo 22.** O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

#### **Subseção II – Competência**

**Artigo 23.** Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei, por este Estatuto Social, pelas políticas e regimentos da Companhia ou por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social, das políticas e regimentos da Companhia e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo 1º** Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele confiados pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração: (i) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua

respectiva eleição; (iii) em conjunto com o Diretor Financeiro, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e (v) administrar os assuntos de governança corporativa, jurídica e *compliance* em geral.

**Parágrafo 2º** Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e controladas; (ii) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia e controladas; (iii) em conjunto com o Diretor Presidente, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; (iv) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia e controladas ou coligadas; (v) representar a Companhia perante instituições financeiras, observado, contudo, o disposto no Artigo 26 abaixo; (vi) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e controladas; (vii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro, fiscal/tributária, facilites e compras da Companhia e controladas; (viii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ou coligadas, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior da Companhia e suas controladas e coligadas de forma consolidada; (ix) sugerir e acompanhar oportunidades de fusões e aquisições, (x) planejar, definir e coordenar o dia a dia da Companhia no âmbito administrativo; (xi) planejar, definir e coordenar a infraestrutura do escritório; e (xii) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial ("ITR") detalhado da Companhia consolidado com suas controladas e coligadas.

**Parágrafo 3º** Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados); (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às entidades administradoras de mercados organizados nas quais a Companhia venha a ter seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e (v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

**Parágrafo 4º** Compete aos Diretores sem designação específica demais atos de gestão da Companhia, conforme atribuições que poderão ser definidas pelo Conselho de Administração.

### **Subseção III - Substituição e Vacância da Diretoria**

**Artigo 24.** O Diretor Presidente será substituído: (i) em caso de ausência ou impedimento por período de até 30 (trinta) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 (trinta) dias e inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer outro diretor designado pelo Conselho de Administração; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser



convocado para promover a eleição de novo Diretor Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

**Artigo 25.** Os demais Diretores serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor indicado pelo Diretor Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

#### **Subseção IV- Representação da Companhia**

**Artigo 26.** Ressalvadas as regras constantes da política de alçadas financeiras da Companhia e os casos previstos nos Parágrafos deste Artigo 26, a Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura:

- (i) de 2 (dois) Diretores, assinando em conjunto;
- (ii) de qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos; ou
- (iii) de 2 (dois) procuradores com poderes específicos.

**Parágrafo 1º** Os atos para os quais este Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração somente serão válidos uma vez preenchido esse requisito.

**Parágrafo 2º** É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao seu objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

**Artigo 27.** Exceto se de outra forma previsto neste Estatuto Social, as procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por 2 (dois) Diretores, que estabelecerão os poderes do procurador e, excetuando-se as outorgadas para fins judiciais, terão sempre prazo determinado de vigência.

### **CAPÍTULO IV DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

**Artigo 28.** A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim o exigirem.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral é competente para decidir sobre todos os atos relativos à Companhia, bem como para tomar as decisões que julgar conveniente à defesa de seus interesses.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária podem ser simultânea e cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local e data e instrumentadas em ata única.

**Parágrafo 3º** A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou mediante deliberação da maioria dos membros do Conselho de Administração ou, ainda, nas hipóteses previstas no parágrafo único do Artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 4º** Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

**Parágrafo 5º** Os documentos pertinentes à matéria a ser deliberada nas Assembleias Gerais deverão ser colocados à disposição dos acionistas, na sede da Companhia, na data da publicação do primeiro anúncio de convocação, ressalvadas as hipóteses em que a legislação ou a regulamentação vigente exigirem sua disponibilização em prazo maior.

**Parágrafo 6º** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a lei exigir quórum mais elevado; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

**Parágrafo 7º** A Assembleia Geral Extraordinária que tiver por objeto a reforma deste Estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

**Parágrafo 8º** A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por quem o Presidente do Conselho de Administração indicar. O Presidente da Mesa escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

**Parágrafo 9º** Caberá exclusivamente ao Presidente da Mesa, observadas as normas estabelecidas pelo presente Estatuto Social, resolver qualquer controvérsia relativa ao número de votos de cada acionista, decisão da qual caberá recurso imediato à mesma Assembleia Geral, em cuja deliberação não poderá votar a parte interessada.

**Artigo 29.** Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas devidamente identificados assinarão o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares, observado, ainda, o disposto artigo 31, parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 1º** O "Livro de Presença de Acionistas" será encerrado pelo Presidente da Mesa, logo após a instalação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º** Os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral após o encerramento do "Livro de Presença de Acionistas" poderão participar da Assembleia Geral, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

**Artigo 30.** A Companhia deverá iniciar o cadastramento de acionistas para tomar parte na Assembleia Geral, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, cabendo ao acionista apresentar: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, datado de até 5 (cinco) dias anteriores à data de realização da Assembleia Geral, podendo a Companhia dispensar a apresentação desse comprovante; e (ii) instrumento de mandato e/ou documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

**Parágrafo Único.** Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer presencialmente à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no caput, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

**Artigo 31.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 5º.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob rubrica genérica.

**Parágrafo 2º** Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, a qual será assinada pelos integrantes da mesa e pelos acionistas presentes, sendo permitida a lavratura da ata em forma de sumário, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

**Parágrafo 3º** O registro em ata dos acionistas que tenham participado por meio de boletim de voto a distância ou sistema eletrônico de participação a distância (nos termos do artigo 21-C da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada) será realizado pelo presidente da mesa e o secretário, cujas assinaturas poderão ser feitas por meio de certificação digital ou reconhecidas por outro meio que garanta sua autoria e integridade em formato compatível com o adotado pela Companhia para a realização da assembleia.

**Artigo 32.** Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis ou neste Estatuto:

- (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (ii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, bem como definir o número de cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia;
- (iii) reformar o Estatuto Social;
- (iv) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como qualquer requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;
- (v) atribuir bonificações em ações;
- (vi) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- (vii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;
- (viii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Artigo 38, § 3º, deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(ix) deliberar sobre aumento de capital (exceto aquele aprovado dentro do capital autorizado, pelo Conselho de Administração) ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia;

(x) eleger o liquidante, bem como instalar e eleger os membros do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(xi) aprovar, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, a dispensa da realização de OPA em caso de saída do Novo Mercado; e

(xii) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento, e dos membros do Conselho Fiscal, se instalado.

**Parágrafo Único.** Para fins do Artigo 221 da Lei das Sociedades por Ações, a deliberação acerca da transformação da Companhia prevista no item (iv) deste Artigo 32 observará o quórum de aprovação previsto no Artigo 31 deste Estatuto Social.

**Artigo 33.** A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

**Parágrafo 1º** Os acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital social, poderão convocar a Assembleia Geral mencionada no caput deste Artigo quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 8 (oito) dias de seu recebimento, a pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do acionista inadimplente.

**Parágrafo 2º** Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do acionista também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos que a lei reconhece como essenciais.

**Parágrafo 3º** A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação.

**Artigo 34.** É vedado a qualquer acionista intervir em qualquer deliberação em que tiver ou representar interesse conflitante com o da Companhia. Considerar-se-á abusivo, para fins do disposto no Artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, o voto proferido por acionista em deliberação que possa beneficiá-lo de modo particular ou em que tenha ou represente interesse conflitante com o da Companhia.

## **CAPÍTULO V**

### **DO CONSELHO FISCAL**

**Artigo 35.** O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

**Parágrafo 1º** O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

**Parágrafo 2º** A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

**Parágrafo 3º** Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo, conforme aplicável.

**Parágrafo 4º** O termo de posse de que trata o Parágrafo 2º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do membro do Conselho Fiscal eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

**Parágrafo 5º** Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

**Parágrafo 6º** Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, por qualquer motivo, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

**Parágrafo 7º** Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que: (i) seja inelegível nos termos da lei; (ii) ocupe cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; (iii) tenha interesse conflitante com a Companhia; membros de órgãos de administração e empregados da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, e o cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia.

**Artigo 36.** Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

**Parágrafo 1º** Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

**Parágrafo 2º** O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

**Parágrafo 3º** Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DESTINAÇÃO DOS LUCROS**

**Artigo 37.** O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

**Parágrafo 1º** As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

**Parágrafo 2º** A Companhia poderá: (i) levantar balanços intercalares ou intermediários, semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros

verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intercalares ou intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

**Parágrafo 3º** Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

**Parágrafo 4º** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 38.** Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

**Parágrafo 1º** Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

**Parágrafo 2º** O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto nos parágrafos 3º e 4º deste Artigo 37;
- (iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 3º deste Artigo 38, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, reter com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) a Companhia poderá manter a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimento", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, até o limite de 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta Reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

(vii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

**Parágrafo 3º** Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância destinada aos dividendos intercalares.

**Parágrafo 4º** O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da legislação aplicável.

**Artigo 39.** Por proposta aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

**Parágrafo 1º** Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

**Parágrafo 2º** O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

**Artigo 40.** A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

**Artigo 41.** Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

## **CAPÍTULO VII**

### **ALIENAÇÃO DE CONTROLE E SAÍDA DO NOVO MERCADO**

**Artigo 42.** A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar uma OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

**Artigo 43.** A saída da Companhia do Novo Mercado, seja por ato voluntário, compulsório ou em virtude de reorganização societária, deve observar as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 44.** Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta, e observar os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais

de 1/3 (um terço) das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

**Parágrafo Único** A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de OPA mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do inciso (xi) do Artigo 32 deste Estatuto.

**Artigo 45.** É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo no Regulamento do Novo Mercado, na Lei das Sociedades por Ações ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

**Artigo 46.** A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de oferta pública de aquisição prevista neste Estatuto, no Regulamento do Novo Mercado, na legislação societária ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua liquidação por intermédio de qualquer acionista ou de terceiros. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que esta seja concluída com observância das regras aplicáveis.

## **CAPÍTULO VIII** **DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 47.** A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

## **CAPÍTULO IX** **DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**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.

**Parágrafo 1º** A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.



**Parágrafo 2º** Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 49.** A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

**Artigo 50.** Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 51.** Observado o disposto no Artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

**Artigo 52.** As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações, observarão ao disposto no presente Estatuto Social, no Regulamento do Novo Mercado e na legislação vigente.

**Artigo 53.** As disposições advindas do Regulamento do Novo Mercado previstas neste Estatuto Social, tais como: os parágrafos 1º e 2º do Artigo 1º, os parágrafos 2º e 3º do Artigo 9º, o parágrafo 3º do Artigo 10, o item (xx) do Artigo 19, os itens (xi) e (xii) do Artigo 32, o Capítulo VII e o Capítulo IX, somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

\*\*\*\*\*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA  
EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28

NIRE (Em fase de obtenção)

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020**

**Data, Hora e Local:** No dia 7 de julho de 2020, às 10:00 horas, na sede social da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200.

**Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 14 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

**Mesa:** Sr. Elie Horn – Presidente; e Sra. Ana Paula Patara Quintaes – Secretária.

**Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito da seguinte ordem do dia: **(i)** aprovar a realização de uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), a ser realizada: *(a)* no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com esforços de colocação no exterior ("Oferta"), a ser coordenada pelo Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP") e em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA os "Coordenadores da Oferta") e, ainda, com esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Bradesco Securities, Inc., pelo Itau BBA USA Securities, Inc. e pela XP Investments US, LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"), e por determinadas instituições financeiras consorciadas; *(b)* nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A* do *Securities Act* de 1933, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), conforme alterado ("Securities Act"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade com o *Securities Act* e regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e *(c)* nos demais países, exceto os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis desses países (*non U.S. persons*), em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela

com

U.S. Securities Exchange Commission ("SEC"), no âmbito do *Securities Act*, e que invistam de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (sendo os investidores mencionados nas alíneas (b) e (c) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros") e, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros estejam registrados junto à CVM e invistam no Brasil de acordo com os mecanismos de investimento regulados pela legislação brasileira aplicável, especialmente pelo Banco Central do Brasil, pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pela CVM, pela Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, pela Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e pela Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações Ordinárias em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC; **(ii)** aprovar o critério de fixação e justificativa do preço de emissão das Ações Ordinárias a serem emitidas no âmbito da Oferta; **(iii)** aprovar a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição de tais Ações Ordinárias, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); **(iv)** determinar a forma de subscrição e integralização das Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia; **(v)** determinar os direitos que tais Ações Ordinárias conferirão a seus titulares; **(vi)** aprovar a celebração dos documentos relacionados à Oferta; e **(vii)** autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, se aprovadas na reunião.

**Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia presentes aprovaram por unanimidade e sem quaisquer restrições:

- (i)** a realização da Oferta, nos moldes descritos no item "i" da ordem do dia;
- (ii)** o critério para fixação do preço por Ação Ordinária ("Preço por Ação"), o qual será realizado por meio do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding"), a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400. Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para a determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que o preço de mercado das ações será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no âmbito da Oferta;
- (iii)** a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das Ações Ordinárias a serem emitidas no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no inciso I do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e no parágrafo 3º do artigo 6º do

Estatuto Social da Companhia, sendo que o aumento de capital social da Companhia em decorrência da Oferta será realizado dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no artigo 6º do Estatuto Social da Companhia;

(iv) a decisão de que as Ações Ordinárias deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;

(v) a determinação de que as Ações Ordinárias a serem emitidas nos termos das deliberações acima farão jus ao recebimento, de forma integral, de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de sua liquidação e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias, conforme o caso, de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento do Novo Mercado;

(vi) a autorização à Diretoria da Companhia para negociar (inclusive fixar os honorários e comissionamentos cabíveis) e celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a: (a) contrato de distribuição a ser celebrado entre a Companhia, os acionistas vendedores, os Coordenadores da Oferta e, como interveniente anuente, a B3; (b) *placement facilitation agreement*, entre a Companhia, os acionistas vendedores e os Agentes de Colocação Internacional; e (c) contrato restritivo de negociação de ações (*lock-up*) de emissão da Companhia com os Coordenadores da Oferta e Agentes de Colocação Internacional da Oferta; (d) contrato de estabilização a ser celebrado entre a Companhia, os acionistas vendedores e o agente estabilizador; e (e) contrato de prestação de serviço com a B3; ; e

(vii) a autorização para que a Diretoria da Companhia tome todas as providências necessárias para a formalização das deliberações aprovadas acima, inclusive, mas não se limitando, a praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à realização da Oferta, conforme instrumentos mencionados no item "vi" acima e demais documentos relativos à Oferta, com a ratificação de todos os atos praticados até a presente data.

**Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, a qual lida e achada conforme, foi aprovada e assinada pelos presentes.


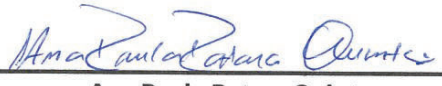
**Mesa:** Sr. Elie Horn – Presidente; e Sra. Ana Paula Patara Quintaes – Secretária.

**Membros do Conselho de Administração:** (i) Elie Horn (Presidente); (ii) Ralph Horn (Vice-Presidente); (iii) Miguel Maia Mickelberg; (iv) Ovadia Horn; (v) Daniella Sasson; e (vi) Nessim Abadi.

*A presente ata é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio da Companhia.*

São Paulo, 7 de julho de 2020

**Mesa:**

	
_____	_____
<b>Elie Horn</b>	<b>Ana Paula Patara Quintaes</b>
Presidente	Secretária

*(Página de assinaturas da ata da Reunião do Conselho de Administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 7 de julho de 2020)*



---

**ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ nº. 73.178.600/0001-18

NIRE 35.300.137.728

### ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 07 (sete) dias do mês de julho de 2020, às 10:00 horas, realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.600, 12º andar, sala 12, Bairro Itaim Bibi, CEP: 04.538-132 excepcionalmente fora da sede da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Companhia”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Convocação dispensada por estarem presentes a totalidade dos membros da Diretoria.
- 3. INSTALAÇÃO E PRESENÇA:** Instalada em primeira convocação ante a presença da totalidade dos membros da Diretoria, a saber: Efraim Schmucl Horn, Raphael Abba Horn, Miguel Maia Mickelberg, Felipe Russo de Almeida Cunha e Antonio Carlos Zorzi (“Diretores”).
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **RAPHAEL ABBA HORN**, que convidou a mim, **MIGUEL MAIA MICKELBERG**, para secretariá-lo.
- 5. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros da Diretoria da Companhia para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) a orientação de voto da Companhia nas deliberações sobre a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP: 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Lavvi”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais normas aplicáveis (“Oferta”);

(ii) alienação de Ações de titularidade da Companhia em distribuição secundária no âmbito da Oferta; (iii) autorizar a diretoria a fixar a quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta.

**6. DELIBERAÇÕES:** Após discussão das matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas, os membros da Diretoria presentes aprovaram, nos termos e para os fins do art. 31, VI do Estatuto da Companhia:

**6.1** A orientação de voto favorável pela Companhia nas deliberações sobre a realização da Oferta, conforme aplicável;

**6.2.** A alienação de Ações de titularidade da Companhia em distribuição secundária no âmbito da Oferta;

**6.3.** Autorizar a diretoria a fixar a quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta.

**7. ATA NA FORMA DE SUMÁRIO:** Os Diretores, por unanimidade, deliberaram pela lavratura da presente ata na forma de sumário, sendo dispensada a leitura dos documentos relacionados a ordem do dia por já serem de seu conhecimento.

**8. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Reunião pelo tempo necessário à lavratura da presente ata no livro próprio, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e por todos os presentes assinada.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

**Mesa:**

DocuSigned by:  
Raphael Abba Horn  
Assinado por: RAPHAEL ABBA HORN-34569034802  
CPF: 34569034802  
Data/Hora da Assinatura: 07-07-20 | 17:30 BRT  
ICP  
Brasil  
BA550231AD841EAB8A696226218BB0

**RAPHAEL ABBA HORN**

Presidente

DocuSigned by:  
Miguel Maia Mickelberg  
Assinado por: MIGUEL MAIA MICKELBERG-00610508067  
CPF: 00610508067  
Data/Hora da Assinatura: 07-07-20 | 17:31 BRT  
ICP  
Brasil  
ABBEED09A3340A0BB96B0E88BFC1853

**MIGUEL MAIA MICKELBERG**

Secretário

---

**ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA RH, REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020, QUE APROVOU  
A REALIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/ME nº 20.157.466/0001-02

NIRE 35.228.335.590

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS  
REALIZADA EM 7 DE JULHO DE 2020**

1. **Data, Hora e Local:** em 7 de julho de 2020, às 15h, na sede social da RH Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizada na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Sociedade").
  
2. **Convocação e Presença:** dispensada a convocação, nos termos do artigo 1.072, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em virtude da presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, conforme segue:  
**(i)** Ralph Horn, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.200.895-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 115.658.698-42, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200; e **(ii)** Ovadia Horn, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.654.825-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 419.827.498-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200.
  
3. **Composição da Mesa:** assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Ralph Horn, que convidou o Sr. Ovadia Horn para atuar como secretário.
  
4. **Ordem do Dia:** aprovação da: **(i)** orientação de voto para realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Ações"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.462.693/0001-28 ("Lavvi") a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com esforços de colocação no exterior ("Oferta"); **(ii)** alienação de Ações de titularidade da Sociedade em distribuição secundária no âmbito da Oferta; e **(iii)** autorizar os administradores da Sociedade a fixarem a quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta, bem

como praticarem todos os demais atos necessários à implementação das deliberações acima, se aprovadas na reunião.

5. **Deliberações:** após o exame das matérias constantes da ordem do dia, os sócios aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas:

(i) a orientação de voto favorável pela Sociedade nas deliberações sobre a realização da Oferta;

(ii) a alienação de Ações de titularidade da Sociedade em distribuição secundária no âmbito da Oferta; e

(iii) a autorização aos administradores da Sociedade fixarem a quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta, bem como a realizarem todos os atos e a assinarem todos os documentos necessários ou convenientes para a e plena eficácia das deliberações acima, incluindo, sem limitação, (a) a aprovação dos termos e condições da Oferta e os seus documentos relacionados; e (b) a celebração de todos os documentos, contratos e atos necessários, conforme aplicável.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata, a qual, lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os sócios presentes.

São Paulo/SP, 7 de julho de 2020

Mesa:

  
\_\_\_\_\_  
**RALPH HORN**  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**OVADIA HORN**  
Secretário

Sócios:

  
\_\_\_\_\_  
**RALPH HORN**

  
\_\_\_\_\_  
**OVADIA HORN**

*(Página de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da RH Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 7 de julho de 2020.)*



---

**MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE APROVARÁ  
O PREÇO POR AÇÃO E O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28

NIRE [●]

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM [●] DE [●] DE 2020**

**Data, Hora e Local:** No dia [●] de [●] de 2020, às [●] horas, na sede social da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200.

**Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 14 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

**Mesa:** Sr. Elie Horn – Presidente; e Sra. Ana Paula Patara Quintaes – Secretário.

**Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito da seguinte ordem do dia: **(i)** a fixação e justificativa do preço de emissão das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (“Ações”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação no exterior, conforme os termos e condições aprovados na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 7 de julho de 2020 (“Oferta”); **(ii)** o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, e a quantidade de Ações a serem emitidas, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e no parágrafo 3º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia; **(iii)** o prospecto definitivo e o *Final Offering Memorandum* a serem utilizados na Oferta; **(iv)** a homologação do aumento de capital social da Companhia; **(v)** a celebração dos documentos relacionados à Oferta; e **(vi)** a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários: *(a)* à realização do aumento do capital social da Companhia e emissão das Ações; *(b)* à realização da Oferta; e *(c)* ao cumprimento das deliberações tomadas nesta reunião do Conselho de Administração da Companhia.

**Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia presentes aprovaram por unanimidade e sem quaisquer restrições:

**(i)** a fixação do preço de emissão de R\$[●] ([●]) por Ação ("Preço por Ação"). O Preço por Ação foi fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding") conduzido por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários junto a investidores institucionais, em conformidade com o artigo 44 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), justificando-se a escolha do critério de determinação do Preço por Ação nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista que tal Preço por Ação não promoverá diluição injustificada dos acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no âmbito da Oferta;

**(ii)** o aumento do capital social da Companhia, em decorrência da deliberação constante do item "i" acima, que é aprovado dentro do limite do seu capital autorizado e passará de R\$106.516.652,00 (cento e seis milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais), dividido em 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, para R\$[●] ([●]), mediante a emissão de [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$[●] ([●]), que serão objeto da Oferta, passando o número de ações da Companhia de 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, para [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no inciso I do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e no parágrafo 3º do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia. As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas as ações ordinárias, conforme o caso, e darão, ainda, o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da divulgação do anúncio de início de distribuição pública de ações. O aumento do capital social da Companhia deliberado pelo Conselho de Administração dentro do limite de seu capital autorizado não requer reforma estatutária, de modo que o Conselho de Administração submeterá oportunamente à Assembleia Geral de Acionistas a proposta de alteração do Estatuto Social para refletir o novo valor do capital social da Companhia;

**(iii)** o prospecto definitivo e o *Final Offering Memorandum* a serem utilizados na Oferta;

(iv) a homologação do aumento do capital social aprovado conforme item “ii”, no montante de R\$[●] ([●]), mediante a emissão de [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;

(v) a autorização para que a Diretoria da Companhia celebre todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao: (a) Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., entre a Companhia, os acionistas vendedores, os Coordenadores da Oferta e, como interveniente anuente, a B3 (“Contrato de Distribuição”); (b) *Placement Facilitation Agreement*, entre a Companhia, os acionistas vendedores e os Agentes de Colocação Internacional (“Placement Facilitation Agreement”); (c) contrato de estabilização, a ser celebrada com o agente estabilizador; e (d) Contrato Restritivo de Venda de Ações com os Coordenadores da Oferta e Agentes de Colocação Internacional da Oferta (“Contrato de Lock-Up”)); e

(vi) a autorização para que a Diretoria da Companhia pratique todos os demais atos e assine todos os demais documentos necessários: (a) à realização do aumento do capital social da Companhia; (b) à realização da Oferta; e (c) ao cumprimento das deliberações tomadas nesta reunião do Conselho de Administração da Companhia.

**Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, a qual lida e achada conforme, foi aprovada e assinada pelos presentes.

**Mesa:** Sr. Elie Horn – Presidente; e Sra. Ana Paula Patara Quintaes – Secretária.

**Membros do Conselho de Administração:** (i) Elie Horn (Presidente); (ii) Ralph Horn (Vice-Presidente); (iii) Miguel Maia Mickelberg; (iv) Ovadia Horn; (v) Daniella Sasson; e (vi) Nessim Abadi.

*A presente ata é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio da Companhia.*

São Paulo, [●] de [●] de 2020

**Mesa:**

---

**Elie Horn**  
Presidente

---

**Ana Paula Patara Quintaes**  
Secretária

*(Página de assinaturas da ata da Reunião do Conselho de Administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em [●] de [●] de 2020)*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**DECLARAÇÕES DA COMPANHIA, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR  
LÍDER PARA FINS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO**  
**PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, nº 2.346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Oferta” e “Ações”, respectivamente), abaixo de sua emissão e de titularidade da **RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** e **MOSHE MORDEHAI HORN** (em conjunto, os “Acionistas Vendedores”), conforme identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”), sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual” ou “Coordenador Líder”), Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI”), Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A (“XP”, em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA, “Coordenadores da Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 8 de junho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Prospecto Definitivo”);
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Prospecto Preliminar”) e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e os Acionistas Vendedores;



- (F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

A Companhia declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e em atendimento ao item 2.4 do anexo III da Instrução CVM 400, que:

- I. é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta;
- II. (a) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no " Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro da Oferta e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- III. o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor; e
- IV. o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 10 de agosto de 2020

**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
**RALPH HORN**  
Diretor Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**OVADIA HORN**  
Diretor de Relações com Investidores



## DECLARAÇÃO

### PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações, com sede na Rua do Rócio, 109, 2º andar, CEP 04552-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Oferta" e "Ações", respectivamente), de emissão da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sede na Avenida Angélica, 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.462.693/0001-28 ("Companhia") e de Ações de emissão da Companhia e de titularidade da **RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e do **MOSHE MORDEHAI HORN**, conforme identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta") sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A ("XP", em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA, "Coordenadores da Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. CVM, vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

#### CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 8 de junho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Prospecto Definitivo");
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e o Acionista Vendedor;

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters that appear to be 'MM' above a larger 'R'.

- (F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

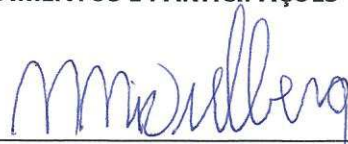
- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta;
- (ii) **(a)** as informações por ele prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro da Oferta e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor; e
- (iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 10 de agosto de 2020

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**



Nome: RAIPHAEL ABBA HORN  
Cargo: DIRETOR CO-PRESIDENTE



Nome: MIGUEL MAIA MYCKELBERG  
Cargo: DIRETOR FINANÇEIRO



## DECLARAÇÃO

### PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Angélica, nº 2.345, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.157.466/0001-02, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Acionista Vendedor”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Oferta” e “Ações”), de emissão da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sede na Avenida Angélica, nº 2.346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ/ME sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”) e de Ações de emissão da Companhia e de titularidade da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** e do **MOSHE MORDEHAI HORN**, conforme identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”) sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual” ou “Coordenador Líder”), Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI”), Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A (“XP”, em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA, “Coordenadores da Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. CVM, vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).

#### CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 8 de junho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Prospecto Definitivo”);
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Prospecto Preliminar”) e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor;

- (F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta;
- (ii) (a) as informações por ele prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro da Oferta e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor; e
- (iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 10 de agosto de 2020

**RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: RALPH HORN  
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

Nome: QUADRA HORN  
Cargo: DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES



## DECLARAÇÃO

### PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**MOSHE MORDEHAI HORN**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 03242210-0 - SSP/SP e inscrito no Cadastro Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 296.855.218-08, com endereço comercial na Avenida Angélica, 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Bairro Consolação, CEP 01228-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Oferta" e "Ações", respectivamente), de emissão da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Angélica, 2.346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 26.462.693/0001-28 ("Companhia") e de Ações de emissão da Companhia e de titularidade da **RH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, conforme identificados no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta") sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP", em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA, "Coordenadores da Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. CVM, vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

#### CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 8 de junho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Prospecto Definitivo");
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) a Companhia e o Acionista Vendedor disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e o Acionista Vendedor;

- (F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (G) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta;
- (ii) **(a)** as informações por ele prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro da Oferta e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor; e
- (iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 10 de agosto de 2020

  
\_\_\_\_\_  
**MOSHE MÓRDEHAI HORN**





**DECLARAÇÃO  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocações das Ações no exterior, compreendendo (i) a distribuição primária de ações de emissão da Companhia; e (ii) a distribuição secundária de ações de emissão da Companhia e de titularidade dos acionistas vendedores identificados no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Acionistas Vendedores”, “Prospecto Preliminar” e “Oferta”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declarar o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) a Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 08 de junho de 2020 (“Auditoria”), a qual prosseguirá até a divulgação do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Prospecto Definitivo”);
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e, nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (iv) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (v) além dos documentos a que se refere o item “(iv)” acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e os Acionistas Vendedores;
- (vi) conforme informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como prestaram todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

- (vii) a Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- I. declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar (incluindo seus anexos) e as informações a serem prestadas no Prospecto Definitivo (incluindo seus anexos), serão, nas datas de suas respectivas divulgações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- II. o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, da Companhia, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- III. o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a Instrução CVM 400.

São Paulo, 10 de agosto de 2020.

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

## Lawvi I Dec. Art. 56 do Coordenador Líder (10.08.20).pdf

Documento número #72f3ee9a-27dc-483d-8790-8a9aebfe5110

### Assinaturas



Bruno Duque Horta Nogueira  
Assinou como representante legal



Guilherme da Costa Paes  
Assinou como representante legal

### Log

- 07 ago 2020, 01:04:17 Operador com email Sabrina.Montovanelli@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 criou este documento número 72f3ee9a-27dc-483d-8790-8a9aebfe5110. Data limite para assinatura do documento: 04 de setembro de 2020 (18:01). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 07 ago 2020, 01:04:42 Operador com email Sabrina.Montovanelli@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 adicionou à Lista de Assinatura:  
Bruno.Duque@btgpactual.com, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Duque Horta Nogueira, CPF 284.954.908-89 e data de nascimento 01/09/1978.
- 07 ago 2020, 01:05:39 Operador com email Sabrina.Montovanelli@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 adicionou à Lista de Assinatura:  
Guilherme.Paes@btgpactual.com, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme da Costa Paes, CPF 959.629.487-34 e data de nascimento 25/06/1968.
- 07 ago 2020, 01:05:47 Operador com email Sabrina.Montovanelli@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 04 de setembro de 2020 (18:01).
- 07 ago 2020, 11:28:07 Bruno Duque Horta Nogueira assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email Bruno.Duque@btgpactual.com (via token). CPF informado: 284.954.908-89. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.70.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 ago 2020, 10:52:53 Guilherme da Costa Paes assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email Guilherme.Paes@btgpactual.com (via token). CPF informado: 959.629.487-34. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.71.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 ago 2020, 10:52:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 72f3ee9a-27dc-483d-8790-8a9aebfe5110.

Hash do documento original (SHA256): c9b1a303666b945da6688424084bcab1ed6e4ab2da08f5869e07e07ccdb7d04d

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 72f3ee9a-27dc-483d-8790-8a9aebfe5110, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS  
MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

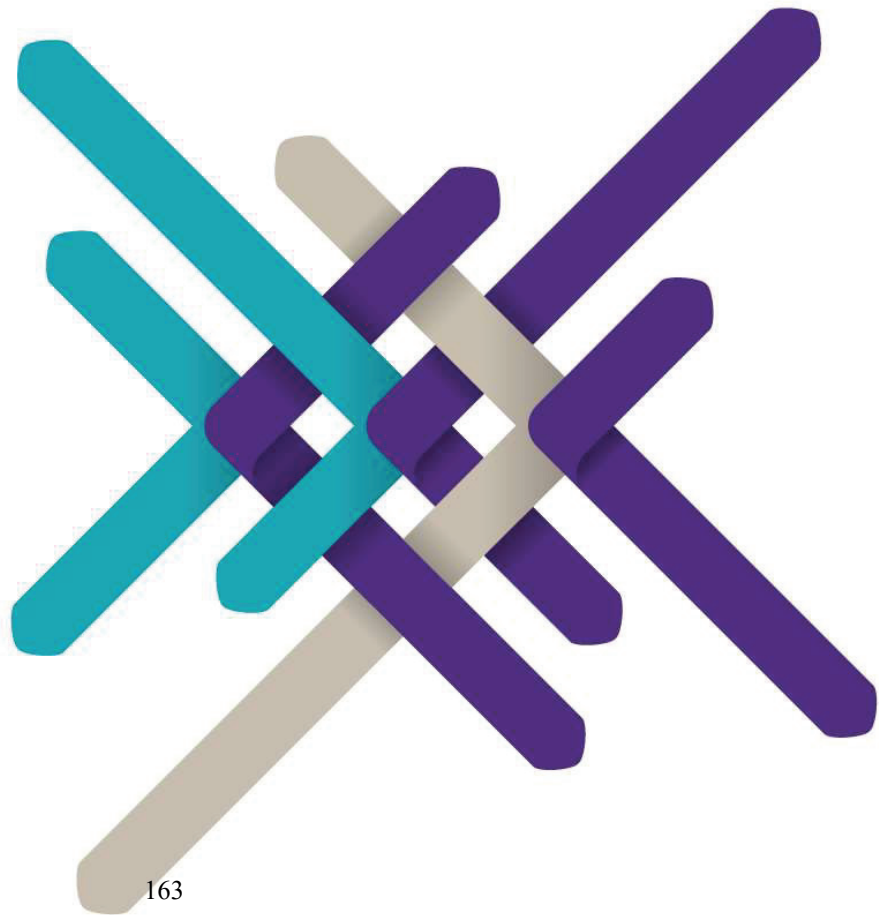
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

(anteriormente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acompanhadas  
do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias	10
Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	15
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	22



# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi”), atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A, vêm por meio deste apresentar os resultados da Companhia e suas controladas para o período de seis meses findos em 30 de junho de 2020.

Em 02 janeiro de 2020, a Lavvi teve seu capital social aumentado pela conferência, por seus controladores, de participação societária na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que a partir deste ato societário, a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. passou a deter o controle, com 50,98% do capital social da sociedade. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio da terceira alteração contratual e alteração de certos aspectos de governança dessa sociedade, o controle foi retomado pela Lavvi (tendo sido controlada por sua controladora em comum durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

A Lavvi, ao longo dos últimos três anos de operação, proporcionou a região metropolitana de São Paulo grandes lançamentos imobiliários, sendo um dos produtos entregue no final de 2019 e demais produtos em fase de construção. Com os projetos, a Lavvi atingiu um VGV acumulado lançado de R\$1,1 bilhão (R\$805 milhões participação da Lavvi).

A Lavvi tem por excelência a assertividade na escolha dos terrenos e produtos a serem incorporados. Mantendo o foco na qualidade e rentabilidade de nossos produtos, atrelados a um ótimo desempenho comercial, conseguimos ao longo de nossa trajetória um dos melhores VSO's do mercado (ver gráfico em Desempenho Operacional).

Esse primeiro semestre foi marcado pela crise causada pelo COVID-19, que desde o início desse ano tem afetado não só o cotidiano das pessoas, como também a economia e os negócios.

Por outro lado, os impactos da crise nas operações da Lavvi foram suaves, como detalhamos a seguir:

- Mantivemos nossos canteiros de obra em operação e dentro dos cronogramas previstos de entrega, levando em consideração todas as orientações da OMS (Organização Mundial da Saúde) quanto a higiene, saúde e distanciamento;
- Tivemos um pequeno aumento nas solicitações de renegociações por parte de clientes durante o mês de março e início de abril, que consistiu basicamente na postergação de parcelas sem deterioração da qualidade da carteira de recebíveis e que reduziu quantitativamente a partir de maio;

- Apesar do pequeno aumento da inadimplência e pedidos de renegociação, não tivemos impactos significativos em nosso volume de vendas contratadas, tendo observado redução nas vendas entre os meses de março e abril e com a respectiva retomada entre os meses de maio e junho;
- Adoção de home office para equipe de nosso escritório, e no pico da crise em março, adotamos também a antecipação de férias de alguns colaboradores.

Continuamos resilientes nesse momento e com olhar no longo prazo, buscando as melhores oportunidades de negócio.

\*\*\*\*\*

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### Indicadores Financeiros

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2020	2019
Receita Operacional Líquida	93.743	85.636
Lucro Bruto	38.537	31.705
Margem Bruta	41,1%	37,0%
Lucro (prejuízo) Líquido	28.834	20.245
Margem Líquida	30,8%	23,6%
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	38.889	31.705
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	41,5%	37,0%
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	31.070	21.474
Margem EBITDA Ajustado <sup>4</sup>	33,1%	25,1%
Dívida (Disponibilidade) Líquida <sup>5</sup>	13.972	(28.908)
Dívida Bruta <sup>5</sup>	51.617	1.583
ROAE <sup>6</sup>	30,5%	49,5%
Venda Sobre Oferta (VSO) <sup>7</sup>	20,3%	70,0%

**1 Lucro Bruto Ajustado:** é uma medida não contábil utilizada pela Companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**2 Margem Bruta Ajustada:** é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**3 EBITDA Ajustado:** é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**4 Margem EBITDA Ajustado:** consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Companhia. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**5 Dívida (Disponibilidade) Líquida:** equivale à Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos, financiamento por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Para mais informações sobre a Dívida (Disponibilidade) Líquida.

**6 ROAE ( Return on Average Equity ):** é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia.

**7 VSO (Venda sobre Oferta):** é a venda líquida dividido pelo estoque do período anterior mais as unidades lançadas do período.

## Lançamentos

A Companhia lançou, desde segundo semestre de 2016, 8 produtos na região metropolitana de São Paulo, a saber:

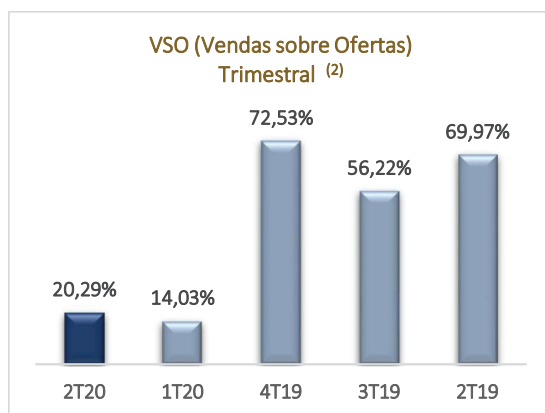
Empreendimento	Trimestre	VGv Total (R\$ MM)	Area Útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	Segmento	% GRUPO
Praça Piratininga <sup>(1)</sup>	2T16	110,6	18.000	396	Médio	51%
Praça Mooca <sup>(1)</sup>	2T17	152,6	26.167	400	Médio	51%
Movva	4T17	47,8	9.112	258	Médio	100%
Palazzo Vila Mariana	2T18	157,7	12.855	99	Alto Padrão	80%
Condomínio Vitrali Moema	4T18	100,9	7.738	273	Alto Padrão	70%
Nativ Tatuapé	2T19	241,5	33.127	352	Alto Padrão	94%
Moema by Cyrela	3T19	117,7	8.612	65	Alto Padrão	40%
One Park Perdizes	4T19	189,7	15.449	103	Alto Padrão	80%
		<b>1118,5</b>	<b>Total</b>			

(1) Empreendimentos lançados pela Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Neste primeiro semestre de 2020 não tivemos novos lançamentos. Para o segundo semestre de 2020, temos a previsão de lançamento de mais dois produtos na região metropolitana de São Paulo.

## Vendas sobre Oferta (VSO)

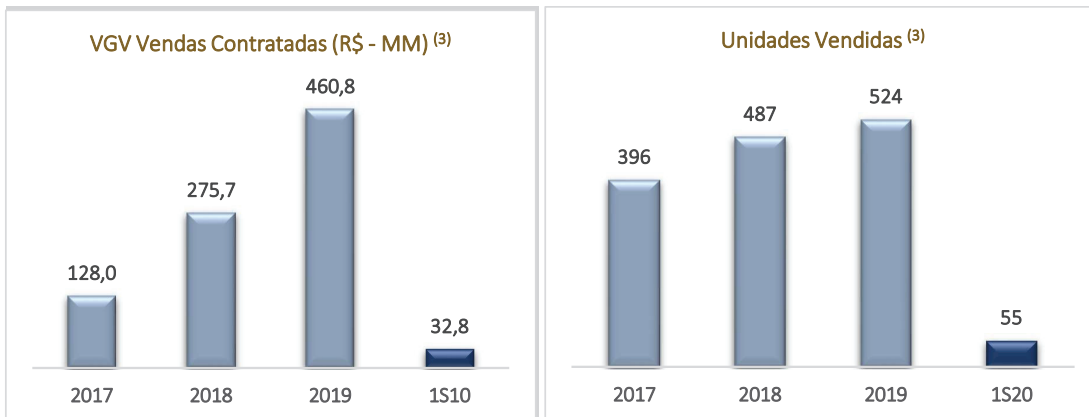
O índice de Vendas sobre Oferta, calculado com base no período de 12 meses, representa o desempenho da Lavvi quanto a oferta de seus produtos e a velocidade de vendas.



(2) considerando percentual de participação da Lavvi nos empreendimentos, inclusive dos empreendimentos lançados pela Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## Vendas Líquidas

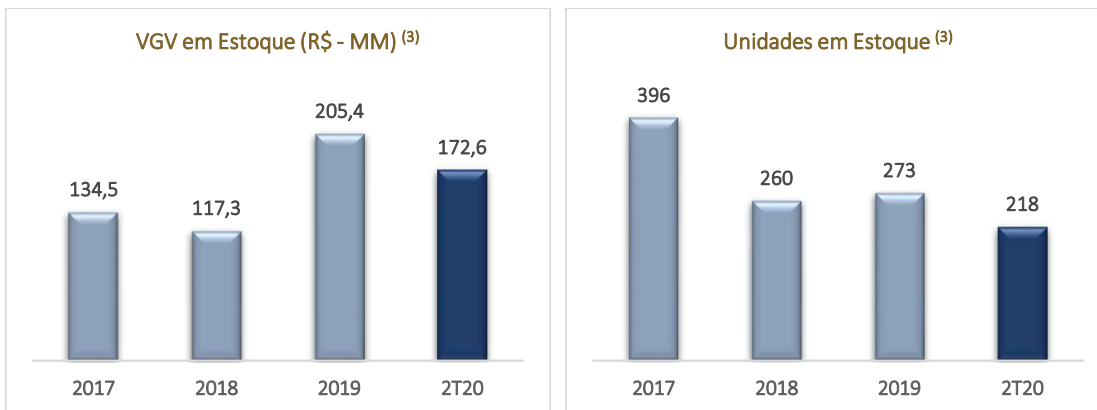
As vendas líquidas totalizaram R\$32,8 milhões no primeiro semestre de 2020 (R\$22,5 milhões participação da Lavvi), o que representou uma redução de 20% de nosso VGV em estoque.



(3) inclui empreendimentos lançados pela Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## Estoques

Encerramos o primeiro semestre de 2020 com R\$172,6 milhões em estoques (R\$112,4 milhões participação da Lavvi).



(3) inclui empreendimentos lançados pela Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## Terrenos (Land Bank)

A Lavvi dispõe, com de mais de 260.000m<sup>2</sup> para a construção de 9 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo que totaliza aproximadamente 2,68 bilhões de VGV. Os contratos, em sua maioria, representam opções de compra ou permuta de área a ser desenvolvida no local.

## ANEXO I

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada	Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2020	2019
(Em milhares de reais, exceto %)		
Receita Operacional Líquida	93.743	85.636
Lucro Bruto	38.537	31.705
Margem Bruta	40,8%	37,0%
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo	352	-
Lucro Bruto Ajustado <sup>(1)</sup>	38.889	31.705
Margem Bruta Ajustada <sup>(2)</sup>	41,5%	37,0%

**(1) Lucro Bruto Ajustado:** é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

**(2) Margem Bruta Ajustada:** é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida.

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado	Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2020	2019
(Em milhares de reais, exceto %)		
Lucro (prejuízo) líquido	28.834	20.245
(+) Resultado financeiro líquido	(526)	(637)
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.206	1.698
(+) Depreciação e amortização	204	168
EBITDA <sup>(2)</sup>	30.718	21.474
(+) Encargos financeiros no custo <sup>(1)</sup>	352	-
EBITDA Ajustado <sup>(2)</sup>	31.070	21.474
Margem EBITDA	32,8%	25,1%
Margem EBITDA Ajustado	33,1%	25,1%
Receita operacional líquida	93.743	85.636

**(1) EBITDA:** é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

**(2) EBITDA Ajustado:** é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida.

## **Relacionamento com os auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de 30 junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”). O Grupo não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

\*\*\*\*\*

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da  
**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
(anteriormente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

**Opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias 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 30 de junho de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses 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*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”, 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 intermediárias 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 intermediárias 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. 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 intermediárias individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias 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 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 intermediárias 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

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela Administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de 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 intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações Individuais e Consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 intermediárias da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico 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 intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Revisão dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, foram revisados por nós, cujo relatório de revisão emitido em 06 de julho de 2020 não continha ressalvas (com parágrafo de ênfase quanto ao assunto discutido na seção “Ênfases”).

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias, 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 intermediárias.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias.

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 intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-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 intermediárias do período 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, 06 de julho de 2020



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### ATIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.736	30.773	37.645	66.017
Caixa restrito	4	-	-	2.208	295
Contas a receber	5	-	-	153.873	61.208
Imóveis a comercializar	6	17.644	8.473	267.583	140.253
Tributos a recuperar		68	99	439	250
Outros créditos		1.112	107	1.555	112
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>20.560</b>	<b>39.452</b>	<b>463.303</b>	<b>268.135</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Partes relacionadas	7	69	-	-	-
Contas a receber	5	-	-	60.952	74.880
Imóveis a comercializar	6	-	-	65.267	-
Tributos a recuperar		90	-	323	49
Outros créditos		-	-	91	2
Investimentos	8	220.557	118.749	10.172	20.617
Imobilizado		1.582	1.712	1.826	1.960
Intangível		169	227	170	229
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>222.467</b>	<b>120.688</b>	<b>138.801</b>	<b>97.737</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>243.027</b>	<b>160.140</b>	<b>602.104</b>	<b>365.872</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balances patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	135	74	138	4.495
Fornecedores		449	392	7.328	3.643
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	29.685	27.514
Impostos e contribuições a recolher		23	29	1.434	1.979
Salários, encargos sociais		147	38	759	355
Adiantamentos de clientes	11	-	-	173.703	60.958
Tributos com recolhimento diferido	14	-	-	5.565	2.164
Partes relacionadas	7	-	1.222	-	1.624
Provisão para garantia		-	-	291	270
Provisões para perdas em investimentos	8	-	-	-	-
Arrendamento mercantil	9	132	420	132	420
Outras contas a pagar	12	508	-	1.468	453
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.394</b>	<b>2.175</b>	<b>220.503</b>	<b>103.875</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	50.000	50.000	50.000	50.000
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	30.959	22.172
Tributos com recolhimento diferido	14	-	-	2.166	2.647
Adiantamentos de clientes	11	-	-	13.897	57.171
Provisão para garantia		-	-	2.776	481
Provisões para fiscos fiscais, trabalhistas e cíveis	13	4.855	3.696	5.000	3.696
Arrendamento mercantil	9	1.347	1.108	1.347	1.108
Outras contas a pagar	12	-	-	9.200	9.200
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>56.302</b>	<b>54.804</b>	<b>115.345</b>	<b>146.475</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	16	106.517	45.004	106.517	45.004
Transações de capital	16	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva de lucros		78.817	58.160	78.817	58.160
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>185.331</b>	<b>103.161</b>	<b>185.331</b>	<b>103.161</b>
Acionistas não controladores		-	-	80.925	12.361
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>185.331</b>	<b>103.161</b>	<b>266.256</b>	<b>115.522</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>243.027</b>	<b>160.140</b>	<b>602.104</b>	<b>365.872</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01.04.2020		01.01.2019		01.04.2020		01.01.2019	
		a	a	a	a	a	a	a	a
<b>Receita líquida</b>	17	-	-	-	-	51.279	93.743	79.463	85.636
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	18	-	-	-	-	(29.691)	(55.206)	(49.744)	(53.931)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	-	-	21.588	38.537	29.719	31.705
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>									
Despesas comerciais	20	(19)	(77)	(10)	(16)	(1.760)	(5.217)	(4.346)	(7.833)
Despesas administrativas	19	(1.902)	(3.281)	(734)	(1.987)	(2.414)	(4.443)	(998)	(2.418)
Resultado de equivalência patrimonial	8	15.533	26.274	22.527	21.122	560	562	106	189
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(121)	(490)	(458)	(338)	325	1.075	(456)	(337)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		13.491	22.426	21.325	18.781	(3.289)	(8.023)	(5.694)	(10.399)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		13.491	22.426	21.325	18.781	18.299	30.514	24.025	21.306
Receitas financeiras	22	47	210	114	287	388	1.099	425	920
Despesas financeiras	22	(82)	(180)	(167)	(262)	(25)	(573)	(176)	(283)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		(35)	30	(53)	25	363	526	249	637
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		13.456	22.456	21.272	18.806	18.662	31.040	24.274	21.943
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	-	-	-	-	(872)	(1.946)	(676)	(953)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	-	-	-	-	(169)	(260)	(759)	(745)
<b>Lucro líquido do período</b>		13.456	22.456	21.272	18.806	17.621	28.834	22.839	20.245
Atribuível a:									
Acionistas controladores		13.456	22.456	21.272	18.806	13.456	22.456	21.272	18.806
Acionistas não controladores		-	-	-	-	4.165	6.378	1.567	1.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado					
	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2019 a 30.06.2019 Revisado	01.01.2019 a 30.06.2019 Revisado	01.04.2020 a 30.06.2020	01.01.2020 a 30.06.2020	01.04.2019 a 30.06.2019 Revisado	01.01.2019 a 30.06.2019 Revisado	
<b>Lucro líquido do período</b>	13.456	22.456	18.806	17.621	28.834	22.839	20.245	
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Resultado abrangente total do período</b>	13.456	22.456	18.806	17.621	28.834	22.839	20.245	
Atribuível a:								
Acionistas controladores	13.456	22.456	18.806	13.456	22.456	21.272	18.806	
Acionistas não controladores	-	-	-	4.165	6.378	1.567	1.439	
<b>Resultado abrangente total do período</b>	13.456	22.456	18.806	17.621	28.834	22.839	20.245	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Adiantamento futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		10	32.345	68	15.183	-	47.606	3.776	51.382
Lucro líquido do período		-	-	-	-	44.236	44.236	5.473	49.709
Aumento de capital	16	44.984	(32.345)	-	-	-	12.649	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		-	-	-	-	-	-	4.480	17.129
Destinação de resultados		-	-	-	42.977	(42.977)	-	-	-
Outras mutações		-	-	-	-	-	-	(92)	(92)
Dividendos declarados no período	16	-	-	-	-	(1.259)	(1.259)	(1.276)	(2.535)
Transação de capital entre sócios	16	-	-	(71)	-	-	(71)	-	(71)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		45.004	-	(3)	58.160	-	103.161	12.361	115.522
Aumento de capital	16	61.513	-	-	-	-	61.513	63.852	125.365
Lucro líquido do período		-	-	-	-	22.456	22.456	6.378	28.834
Dividendos declarados no período	16	-	-	-	-	(1.799)	(1.799)	(1.666)	(3.465)
Destinação de resultados		-	-	-	20.657	(20.657)	-	-	-
<b>Saldos em 30 de junho de 2020</b>		106.517	-	(3)	78.817	-	185.331	80.925	266.256

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados**  
**para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2019
	a	a	a	a
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
		Revisado		Revisado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	22.456	18.806	31.040	21.943
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	199	166	204	168
Resultado de equivalência patrimonial	(26.274)	(21.122)	(562)	(189)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	167	-	519	24
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	(1.376)	465
Ajuste a valor presente de arrendamento	158	171	158	171
Receita de imóveis - Provisão distrato	-	-	2.291	-
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	-	-	1.400	-
Provisão para garantia de obra	-	-	838	217
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.259	602	1.168	602
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	278	803
Baixa de imobilizado	-	-	4	-
Outros resultados	-	343	(110)	380
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>				
Contas a receber	-	-	(11.820)	(41.523)
Imóveis a comercializar	(9.838)	(128)	(18.442)	16.148
Tributos a recuperar	(59)	(68)	(128)	(72)
Outros créditos	(1.005)	(206)	(1.282)	(252)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	57	297	2.333	4.532
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(14.613)	(1.957)
Impostos e contribuições a recolher	(6)	-	(1.024)	645
Salários, encargos sociais	109	37	404	182
Adiantamentos de clientes	-	-	(5.955)	(4.882)
Outras contas a pagar	508	179	389	260
	(12.269)	(923)	(14.286)	(2.335)
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(1.973)	(953)
Juros pagos	(1.013)	-	(4.128)	-
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	(13.282)	(923)	(20.387)	(3.288)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(21.142)	(18.384)	-	(9.042)
Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	-	-	10.489	-
Dividendos recebidos	8.695	3.713	1.340	9.503
Vendas de participação societária	-	1.860	-	-
Caixa restrito	-	-	(1.660)	(440)
Aplicações financeiras	-	-	-	-
Imobilizado e intangível	(11)	(39)	-	(23)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	(12.458)	(12.850)	10.169	(2)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas	(1.291)	1.973	(1.624)	1.973
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(12.858)	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(207)	(165)	(207)	(165)
Pagamentos de dividendos	(1.799)	(440)	(3.465)	(440)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.398	-	12.361
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	(3.297)	11.766	(18.154)	13.729
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	(29.037)	(2.007)	(28.372)	10.439
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	30.773	6.730	66.017	20.052
No fim do período	1.736	4.723	37.645	30.491
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	(29.037)	(2.007)	(28.372)	10.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01.01.2020 a 30.06.2020	01.01.2019 a 30.06.2019 Revisado	01.01.2020 a 30.06.2020	01.01.2019 a 30.06.2019 Revisado
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	95.950	87.299
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(55.206)	(53.931)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(3.071)	(1.959)	(7.708)	(10.129)
	(3.071)	(1.959)	(62.914)	(64.060)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(3.071)</b>	<b>(1.959)</b>	<b>33.036</b>	<b>23.239</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(199)	(159)	(204)	(162)
	(199)	(159)	(204)	(162)
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<b>(3.270)</b>	<b>(2.118)</b>	<b>32.832</b>	<b>23.077</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	26.274	21.122	562	189
Receitas financeiras	210	287	1.099	920
	26.484	21.409	1.661	1.109
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>23.214</b>	<b>19.291</b>	<b>34.493</b>	<b>24.186</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	578	223	673	297
	578	223	673	297
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	-	-	4.413	3.361
Juros e encargos financeiros	180	262	573	283
	180	262	4.986	3.644
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	22.456	18.806	22.456	18.806
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	6.378	1.439
	22.456	18.806	28.834	20.245
	<b>23.214</b>	<b>19.291</b>	<b>34.493</b>	<b>24.186</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho 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”), anteriormente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda., 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 tem como acionista e controladora, a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) com 45% das ações ordinárias, a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RH”) com 45% das ações ordinárias e Moshe Horn que detém 10% das ações ordinárias.

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

### a) Aumento de capital e reestruturação societária

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

As sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012. A partir deste ato societário, a Lavvi 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. que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Companhia, que passou a consolidar a Lavvi Paris 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 intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

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

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados esperados pela Companhia - abaixo de 1% da carteira total (o que evidencia, por parte dos clientes envolvidos, perda temporária de liquidez – e não deterioração da carteira de recebíveis).

### 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, com um impacto financeiro de R\$ 79.

### d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazos.

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 intermediárias 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 conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

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:

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até o momento a Companhia teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

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

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias 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 a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”). A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 06 de julho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos credores por imóveis compromissados (Nota Explicativa nº 3.9) e contas a pagar para sociedade em contas de participação (Nota Explicativa nº 3.21), registrados ao valor justo.

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

## 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias 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 cotistas/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 intermediárias consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

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

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

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.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras intermediárias, 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 3.14;
- 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 atuarão 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”.



### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa 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. 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 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 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 3.3. 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 5.

### 3.4. 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.

### 3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras intermediárias, 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.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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 (Nota Explicativa nº 5.b). 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 3.14.

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 3.14.

### 3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias 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.

### 3.11. 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 3.14. 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 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.

### 3.12. 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 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. 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.

### 3.14. 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.

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:

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

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 no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **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.

### 3.15. 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 2019, 2018 e 2017.

### 3.16. 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.

### 3.17. Informação por segmento

As demonstrações financeiras intermediárias 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.

### 3.18. 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.

### 3.19. 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 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia que não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados período e exercício, os resultados básico e diluído por ação/cota se equivalem.



### 3.20. 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 intermediárias individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras intermediárias 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.

### 3.21. 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 12). 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 intermediárias consolidadas.

### 3.22. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

##### **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 intermediárias da Companhia estão demonstrados no quadro a seguir (individual e consolidado):

01/01/2019

<b>Ativo</b>	
Imobilizado - direito de uso	1.577
<b>Passivo</b>	
Arrendamento mercantil - passivo circulante	65
Arrendamento mercantil - passivo circulante	1.512

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados do período findo em 30 de junho de 2019 são como segue (individual e consolidado):

30/06/2019

Depreciação (despesas administrativas)	(116)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	(171)

### **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.

### **Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações à NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas à NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

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

##### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31.12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixas e Bancos	24	11	936	3.140
Aplicações Financeiras (i)	1.712	30.762	36.709	62.877
<b>Total de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.736</b>	<b>30.773</b>	<b>37.645</b>	<b>66.017</b>

(i) Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender os compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI.

##### b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras	2.208	295

Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com prazos de vencimento originais de 1 ano e correção média equivalente a 99% da variação do CDI. O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Controlada da Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

#### 5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Unidades em construção	230.544	144.230
Ajuste a valor presente	(6.184)	(6.026)
Provisão para distrato	(9.535)	(2.116)
<b>Contas a receber – líquido</b>	<b>214.825</b>	<b>136.088</b>
Circulante	153.873	61.208
<b>Não circulante</b>	<b>60.952</b>	<b>74.880</b>

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\$1.376 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (despesas de R\$ 465 nos seis meses findos em 30 de junho de 2019), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período variaram entre 1,99% a.a. e 6,79% a.a. (variação entre 3,41% e 6,79% a.a. no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019).

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
A vencer		
Até 1 ano	165.087	69.056
De 1 a 2 anos	62.444	57.699
De 2 a 3 anos	3.013	17.475
	<b>230.544</b>	<b>144.230</b>
Ajuste a valor presente	(6.184)	(6.026)
(-) Provisão para distratos	(9.535)	(2.116)
<b>Total</b>	<b>214.825</b>	<b>136.088</b>

Em 30 de junho de 2020, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos no período de seis meses e exercício findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 está assim representada:

Provisão para distrato	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º janeiro</b>	<b>(2.116)</b>	<b>(1.560)</b>
Adição por aquisição de controlada (i)	(6.337)	-
Adições	(5.229)	(1.752)
Baixas	4.147	1.196
<b>Saldo no final do período</b>	<b>(9.535)</b>	<b>(2.116)</b>

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

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis em construção	17.644	8.473	118.604	31.719
Terrenos para futuras incorporações	-	-	203.868	106.319
Adiantamentos a fornecedores	-	-	4.070	454
Estoques – Reversão de custos com distratos	-	-	5.105	1.527
Juros capitalizados	-	-	1.203	234
	<b>17.644</b>	<b>8.473</b>	<b>332.850</b>	<b>140.253</b>
Circulante	17.644	8473	267.583	140.253
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.267</b>	<b>-</b>

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo nos estoques em 1º de janeiro</b>	<b>234</b>	<b>-</b>
Adição por consolidação de novas controlada (i)	17	-
Juros incorridos no exercício	1.304	276
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(352)	(42)
<b>Saldo nos estoques no final do período</b>	<b>1.203</b>	<b>234</b>

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

## 7. Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Ativo</b>				
Redução capital a receber	69	-	-	-
<b>Passivo</b>				
Mútuo financeiro (a)	-	1.222	-	1.222
Dividendos a pagar (b)	-	-	-	402
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>1.222</b>	<b>-</b>	<b>1.624</b>

### (a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/06/2020	31/12/2019
	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Participações	110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	-	1.222
<b>Total</b>					<b>-</b>	<b>1.222</b>

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 intermediárias individuais e consolidadas.

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

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>1.222</b>	-
Liberações	-	4.167
(-) Amortização principal	(1.222)	(2.988)
Juros incorridos	7	130
(-) Juros pagos	(7)	(87)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>-</b>	<b>1.222</b>

**(b) 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.

**(c) Remuneração de pessoal-chave da Administração**

Até 30 de junho de 2020, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia.

**(d) Contratos de prestação de serviço**

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. O custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$675 (R\$88 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019).

## 8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Controladas	210.385	98.132	-	-
Coligadas	10.172	20.617	10.172	20.617
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>220.557</b>	<b>118.749</b>	<b>10.172</b>	<b>20.617</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>118.749</b>	<b>41.091</b>	<b>20.617</b>	<b>16.686</b>
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	21.142	44.635	-	9.603
Dividendos distribuídos	(8.695)	(25.330)	(1.340)	(13.584)
Resultado de equivalência patrimonial	26.274	52.359	562	7.895
Baixa de investimento - venda de participação societária <b>(a)</b>	-	(1.860)	-	-
Adição de investimento - aquisição de participação societária <b>(b)</b>	-	7.905	-	-
Adição de investimento - reestruturação societária <b>(c)</b>	61.513	-	-	-
Capitalização dos juros	907	233	-	-
Baixa de investimento <b>(d)</b>	-	-	(9.777)	-
Outros	667	(284)	110	17
<b>Saldo no final do período</b>	<b>220.557</b>	<b>118.749</b>	<b>10.172</b>	<b>20.617</b>

- (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 16 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.

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 30 de junho de 2019 e principais informações:

Investida	Particip. (%)	Balanco patrimonial			30/06/2020			Controladora			Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial		
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.944	4.310	10.234	3.400	13.634	3.400	-	-	-	-	-	
Lavi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	68.550	33.548	25.364	9.638	32.902	9.060	-	-	-	-	-	
Lavi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	54.087	28.297	18.673	7.117	20.632	5.694	-	-	-	-	-	
Lavi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	27.957	9.566	13.419	4.972	12.873	3.480	-	-	-	-	-	
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	316	148	171	(3)	168	(3)	-	-	-	-	-	
LV Construção Empreitada Ltda.	100,00%	1.385	789	126	470	597	470	-	-	-	-	-	
Lavi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	55.137	21.748	31.779	1.610	26.711	1.288	-	-	-	-	-	
Lavi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	111.997	77.860	34.398	(261)	34.137	(261)	-	-	-	-	-	
Lavi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	143	20	142	(19)	123	(19)	-	-	-	-	-	
Lavi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.634	47.933	3.767	(66)	3.701	(66)	-	-	-	-	-	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	153.480	28.402	119.844	5.234	63.765	2.669	-	-	-	-	-	
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	36.886	11.455	24.025	1.406	10.173	562	-	-	-	-	-	
Juros capitalizados (f)	-	-	-	-	-	1.141	-	-	-	-	-	-	
<b>Total Investimentos</b>		<b>579.516</b>	<b>264.076</b>	<b>281.942</b>	<b>33.498</b>	<b>220.557</b>	<b>26.274</b>	<b>10.172</b>	<b>10.172</b>	<b>10.172</b>	<b>562</b>	<b>562</b>	



Investida	Particip. (%)	Balanco patrimonial				31/12/2019					
		Ativo		Passivo		PL antes do resultado		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	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	-	-		
LY 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 Miliao 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					
<b>Total Investimentos</b>		<b>359.805</b>	<b>208.476</b>	<b>84.638</b>	<b>66.691</b>	<b>118.749</b>	<b>52.359</b>	<b>20.617</b>	<b>7.895</b>		

(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".

## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Bancos Safra e Banco Bradesco S.A.	Média de 8% a 8,3% na fase de construção e 12% após	dez/2021 e mai/2023	-	-	3	4.495
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	nov/2022	50.135	50.074	50.135	50.000
<b>Total</b>				<b>50.135</b>	<b>50.074</b>	<b>50.138</b>	<b>54.495</b>
Circulante				135	74	138	4.495
<b>Não circulante</b>				<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, firmados em 2017 e 2018, com o limite total de R\$148.042, dos quais seriam liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa. Até 30 de junho de 2020, o total de recursos liberados e utilizados foi de R\$ 41.423 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2019), por conta do encerramento das obras não há saldos de crédito em aberto a ser liberado referente a esses contratos. Os valores contratados e liberados mencionados, já contemplam contratos, que passaram a ser consolidadas em 2020 com a obtenção de controle da Vinson e Lavvi Paris, conforme Nota Explicativa nº 8. Os recursos foram destinados para construção dos empreendimentos “Condomínio Movva SP”, “Praça Mooca”, “Praça Piratininga” e “Vitrail Moema”, esses dois últimos das empresas Vinson e Lavvi Paris consolidados a partir de 2020.
- (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.

#### Cronograma de vencimentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Até 1 ano	135	74	138	4.495
De 1 a 2 anos	-	-	-	-
De 2 a 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	<b>50.135</b>	<b>50.074</b>	<b>50.138</b>	<b>54.495</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>50.074</b>	-	<b>54.495</b>	-
Adições	-	50.000	-	54.421
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	8.449	-
Amortizações	-	-	(10.149)	-
Juros incorridos	1.067	74	1.464	98
Juros pagos	(1.006)	-	(4.121)	(24)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>50.135</b>	<b>50.074</b>	<b>50.138</b>	<b>54.495</b>

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

### Garantias

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

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

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

### 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 intermediárias consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso.

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

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

## b) Arrendamento mercantil

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, todos os índices financeiros foram cumpridos.

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Provisão para pagamento de arrendamento	2.476	2.684
(-) Ajuste a valor presente	(997)	(1.156)
<b>Saldo</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>
Circulante	132	420
<b>Não circulante</b>	<b>1.347</b>	<b>1.108</b>

A Companhia possui 2 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, com vencimento previsto para 15 de outubro de 2021. Para efeito de mensuração do passivo de arredamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Lavvi de proceder com a renovação dos contratos (tendo sido considerado o prazo de 5 anos na adoção inicial). 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 10,31% 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 Lavvi.

### Cronograma de vencimentos

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

A vencer em:	Controladora e Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Até 1 ano	465	420
De 1 a 2 anos	465	418
De 2 a 3 anos	465	435
De 3 a 4 anos	465	453
Após 4 anos	616	958
(-) Ajuste a valor presente	(997)	(1.156)
<b>Total</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>

### Movimentação dos passivos com arrendamento

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>1.528</b>	-
Adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	-	1.577
Juros incorridos e inflação corrente (i)	158	336
Pagamentos	(207)	(385)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 46 e R\$ 103 de inflação corrente, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 2019, respectivamente.

### Movimentação dos ativos de direito de uso

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1ª de janeiro</b>	<b>1.577</b>	<b>-</b>
<b>Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)</b>	<b>-</b>	<b>1.577</b>
<b>Saldo no final do período</b>	<b>1.577</b>	<b>1.577</b>
<b>Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período</b>	<b>(117)</b>	<b>(232)</b>

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 5,53% a.a.

#### Fluxo real:

Ativo	30/06/2020	Passivo	30/06/2020
Direito de uso	1.577	Arrendamento	2.476
(-) Depreciação	(349)	(-) Ajuste a valor presente	(997)
	<b>1.228</b>		<b>1.479</b>

#### Fluxo inflacionado:

Ativo	30/06/2020	Passivo	30/06/2020
Direito de uso	2.405	Arrendamento	2.493
(-) Depreciação	(532)	(-) Ajuste a valor presente	(546)
	<b>1.873</b>		<b>1.947</b>

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e gruas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório) foram de R\$353 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e R\$113 no mesmo período de 2019, registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

## 10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Permutas Financeiras	19.115	20.736
Compromissos em moeda corrente	37.219	24.683
Contratos de SCPs	4.310	4.267
<b>Total</b>	<b>60.644</b>	<b>49.686</b>
Circulante	29.685	27.514
<b>Não circulante</b>	<b>30.959</b>	<b>22.172</b>

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:	30/06/2020	31/12/2019
Até 1 ano	29.685	27.514
De 1 a 2 anos	26.994	19.285
De 2 a 3 anos	2.595	1.542
De 3 a 4 anos	1.370	1.345
<b>Total</b>	<b>60.644</b>	<b>49.686</b>
Circulante	29.685	27.514
<b>Não circulante</b>	<b>30.959</b>	<b>22.172</b>

## 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	37.414	26.467
Adiantamentos de clientes – permutas	150.186	91.662
<b>Total</b>	<b>187.600</b>	<b>118.129</b>
Circulante	173.703	60.958
<b>Não circulante</b>	<b>13.897</b>	<b>57.171</b>

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

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

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

## 12. Outras contas a pagar

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	9.200	9.200
Demais obrigações (ii)	1.468	453
<b>Total</b>	<b>10.668</b>	<b>9.653</b>
Circulante	1.468	453
<b>Não circulante</b>	<b>9.200</b>	<b>9.200</b>

- (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) Do total de demais obrigações, em 30 de junho de 2020, R\$ 1.176 representam devolução de clientes pagar por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 301 em 31 de dezembro de 2019).

## 13. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	3.696	2.179	3.696	2.179
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	136	-
Constituição e atualização de provisão	1.259	1.517	1.168	1.517
<b>Saldo no final do período</b>	<b>4.955</b>	<b>3.696</b>	<b>5.000</b>	<b>3.696</b>

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

No período de 6 meses findos em 30 de junho de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 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 períodos.

#### Causas classificadas como risco de perda possível

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía duas causas de natureza tributária, no âmbito municipal, cujo a perda é considerada possível e foi estimada em R\$ 2.101, demais causas de natureza trabalhista estimada em R\$ 158 e uma causa de natureza cível estimada em R\$ 34. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía causas com prognóstico de perda possível a ser divulgada em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de junho de 2019.

#### 14. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Diferenças Temporárias – RET:</b>		
IRPJ - diferido	2.348	1.515
CSLL - Diferida	1.298	794
PIS - Diferido	725	445
Cofins - Diferido	3.360	2.057
	<b>7.731</b>	<b>4.811</b>
Circulante	5.565	2.164
<b>Não circulante</b>	<b>2.166</b>	<b>2.647</b>

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

Descrição	Controladora					Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	13.456	22.456	21.272	18.806	18.662	31.040	24.274	21.943
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(4.575)</b>	<b>(7.635)</b>	<b>(7.232)</b>	<b>(6.394)</b>	<b>(6.345)</b>	<b>(10.554)</b>	<b>(8.253)</b>	<b>(7.461)</b>
Equivalência patrimonial	5.281	8.933	7.659	7.181	190	191	36	64
Créditos fiscais não constituídos	(706)	(1.298)	(427)	(787)	(706)	(1.298)	(427)	(787)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	-	-	5.820	9.455	7.209	6.486
<b>Total da despesa com IR e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.041)</b>	<b>(2.206)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.698)</b>
<b>Corrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(872)</b>	<b>(1.946)</b>	<b>(676)</b>	<b>(953)</b>
<b>Diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(169)</b>	<b>(260)</b>	<b>(759)</b>	<b>(745)</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.041)</b>	<b>(2.206)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.698)</b>

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

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Base – RET	193.275	120.275
Alíquota nominal – RET	4%	4%
<b>Passivo diferido</b>	<b>7.731</b>	<b>4.811</b>

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, 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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	777.010	561.704
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(475.039)	(298.735)
Provisão para distrato – efeito em receitas	(2.858)	(1.973)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>299.113</b>	<b>260.996</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	483.889	355.817
Custos incorridos apropriados	(295.283)	(189.435)
Provisão para distrato efeito em custos	(1.763)	(1.227)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>186.843</b>	<b>165.155</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>112.270</b>	<b>95.841</b>

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

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Custo incorrido de obra das unidades em estoque	21.988	708
Custo orçado de obra total a incorrer das unidades em estoque	24.342	22.619
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>46.330</b>	<b>23.327</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

### c) Patrimônio de afetação

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

## 16. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 30 de junho de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$106.517, dividido em 106.516.652 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 19 de junho de 2020, a Companhia realizou a terceira alteração ao contrato social, naquele ato foi deliberado a transformação da Companhia em sociedade anônima, sendo que as 95.864.986 quotas ordinárias e as 10.651.666 quotas preferenciais foram convertidas, respectivamente, em 106.516.652 ações ordinárias, mantendo-se o mesmo valor nominal de R\$1,00 cada.

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

Em 31 de outubro de 2019, houve o aumento de capital da Lavvi 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.

### b) Transação de capital

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

### c) Lucro por ações

O lucro básico por ações é calculado por meio da divisão do resultado do período 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 períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	22.456	18.806
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	105.834	105.834
<b>Lucro básico e diluído por ações/cotas, expresso em reais</b>	<b>0,2121</b>	<b>0,1718</b>

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1. Desta forma, os lucros por ações/cotas nos períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019 foram calculados, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das quotas em circulação em 30 de junho de 2020.

Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 1 e nº 16.a. Naquela data, as quotas em circulação na data foram substituídas por ações à razão de 1 cota para cada 1 ação ordinária.

### d) Dividendos distribuídos

A Companhia distribuiu durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 dividendos desproporcionais totais no montante de R\$ 1.799, para a sócia RH Empreendimentos e outro sócio pessoa física. Os dividendos desproporcionais totais distribuídos durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, foi de R\$ 440, para

a sócia RH Empreendimentos e outro sócio pessoa física.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$1.259, sendo R\$1.179 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários e R\$80 ao sócio Moshe Horn.

**e) Destinações dos resultados dos exercícios**

O lucro líquido do exercício, 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.

## 17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)
Venda de imóveis	54.591	95.958	82.977	87.598
Serviços prestados	31	357	451	604
Ajuste a valor presente	558	1.375	(1.305)	(885)
Provisão para distrato	(2.690)	(1.687)	(1.206)	-
Receita de indenização por distrato	(148)	(83)	24	(18)
Deduções da receita bruta	(1.063)	(2.177)	(1.478)	(1.663)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>51.279</b>	<b>93.743</b>	<b>79.463</b>	<b>85.636</b>

## 18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)
Custo dos imóveis vendidos	(30.968)	(55.410)	(50.344)	(53.714)
Provisão para distratos	1.807	1.121	749	-
Garantia de obra	(530)	(917)	(149)	(217)
<b>Total</b>	<b>(29.691)</b>	<b>(55.206)</b>	<b>(49.744)</b>	<b>(53.931)</b>

## 19. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19
Despesas com pessoal	(276)	(578)	(124)	(223)	(323)	(673)	(172)	(297)
Serviços de terceiros	(1.201)	(1.965)	(274)	(1.171)	(1.573)	(2.565)	(378)	(1.369)
Depreciação	(100)	(199)	(71)	(159)	(102)	(204)	(71)	(162)
Manutenção e utilidades	(132)	(218)	(130)	(232)	(150)	(262)	(151)	(270)
Legais e cartoriais	-	(1)	-	(1)	(10)	(94)	(94)	(100)
Demais despesas	(193)	(320)	(135)	(201)	(256)	(645)	(132)	(220)
<b>Total</b>	<b>(1.902)</b>	<b>(3.281)</b>	<b>(734)</b>	<b>(1.987)</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(4.443)</b>	<b>(998)</b>	<b>(2.418)</b>

## 20. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)
Propaganda e publicidade	(14)	(72)	(10)	(16)	(355)	(858)	(1.362)	(1.635)
Estande de vendas	-	-	-	-	(846)	(3.742)	(2.450)	(5.210)
Despesas com vendas	(5)	(5)	-	-	(560)	(579)	(471)	(922)
Demais despesas	-	-	-	-	1	(38)	(63)	(66)
<b>Total</b>	<b>(19)</b>	<b>(77)</b>	<b>(10)</b>	<b>(16)</b>	<b>(1.760)</b>	<b>(5.217)</b>	<b>(4.346)</b>	<b>(7.833)</b>

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)
Provisão para contingência	(779)	(1.258)	(458)	(602)	(780)	(1.168)	(458)	(602)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos (i)	767	767	-	-	(260)	767	-	-
Recuperação de despesas (ii)					1.475	1.475		
Outras receitas (despesas)	(109)	1	-	264	(110)	1	2	265
<b>Total</b>	<b>(121)</b>	<b>(490)</b>	<b>(458)</b>	<b>(338)</b>	<b>325</b>	<b>1.075</b>	<b>(456)</b>	<b>(337)</b>

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

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

## 22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/04/20 a 30/06/20	01/01/20 a 30/06/20	01/04/19 a 30/06/19 (Revisado)	01/01/19 a 30/06/19 (Revisado)
	Rendimentos sobre aplicações financeiras	13	175	86	259	283	918	382
Juros ativos	34	34	28	28	(5)	38	13	28
Multas recebidas	-	-	-	-	89	89	30	30
<b>Outras receitas financeiras</b>	-	1	-	-	21	54	-	-
<b>Total de Receitas financeiras</b>	<b>47</b>	<b>210</b>	<b>114</b>	<b>287</b>	<b>388</b>	<b>1.099</b>	<b>425</b>	<b>920</b>
Despesas bancárias	(1)	(3)	(78)	(79)	(44)	(131)	(88)	(96)
Variação monetária	-	-	-	-	115	(205)	-	-
Cofins/Pis/receitas financeiras	(1)	(9)	(4)	(12)	-	(9)	(3)	(12)
Outras despesas financeiras	(80)	(168)	(85)	(171)	(96)	(228)	(85)	(175)
<b>Total de Despesas financeiras</b>	<b>(82)</b>	<b>(180)</b>	<b>(167)</b>	<b>(262)</b>	<b>(25)</b>	<b>(573)</b>	<b>(176)</b>	<b>(283)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(35)</b>	<b>30</b>	<b>(53)</b>	<b>25</b>	<b>363</b>	<b>526</b>	<b>249</b>	<b>637</b>

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

Para os períodos de seis meses findos em 30 de junho 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:

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Transações entre sócios	-	(71)
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 9	1.304	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	37.868	45.007
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 3.22 e nº 9 b das demonstrações financeiras anuais de 2019	-	1.577
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa nº 8)	61.513	-

## 24. Compromissos

Em 30 de junho 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.

## 25. Segmentos operacionais

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda;
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento;
- As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

## 26. Seguros

As controladas da Companhia mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades:

As coberturas de seguros são as seguintes:

**Risco de engenharia** – cobertura de R\$ 221.704 para: **(i)** acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes a construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; **(ii)** possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e **(iii)** pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

**Garantias contratuais com setor público:** cobertura básica de R\$ 54.973.

**Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral:** cobertura básica de R\$ 18.000.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

## 27. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros</b>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.736	30.773	37.645	66.017
Caixa restrito	-	-	2.208	295
Contas a receber	-	-	214.825	136.088
<b>Passivos financeiros</b>				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	51.614	51.602	51.617	56.023
Fornecedores	449	392	7.328	3.643
Contas a pagar por aquisição de imóveis – compromissos em moeda corrente	-	-	37.219	24.683
Partes relacionadas	-	1.222	-	1.624
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	19.115	20.736
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	4.310	4.267
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	9.200	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 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.

**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 intermediárias individuais e consolidadas.

Transação	Risco	Provável	Variação De 25%	Variação De 50%
Emprest. e financiamentos em CDI	<b>Negativo</b>	CDI a 2,43%	CDI a 3,04%	CDI a 3,65%
Despesa financeira	50.135	1.218	1.523	1.827
Emprest. e financiamentos em CDI	<b>Positivo</b>	CDI a 2,43%	CDI a 1,82%	CDI a 1,22%
Despesa financeira	50.135	1.218	914	609

Pra elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos de 30 de junho de 2020 como sendo 2,43%, corresponde a 108% do CDI na data de aprovação destas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Os cenários II e III consideram uma redução dessa taxa para 1,82% e 1,22%, bem como aumentos para 3,04% e 4,65%.

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.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	107	51.347	<b>51.454</b>	2.979	51.347	<b>54.326</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	29.685	30.959	<b>60.644</b>

#### 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 no semestre findo em 30 de junho de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 27 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

**Hierarquia de valor justo**

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

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

Durante o período de seis meses e exercício findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

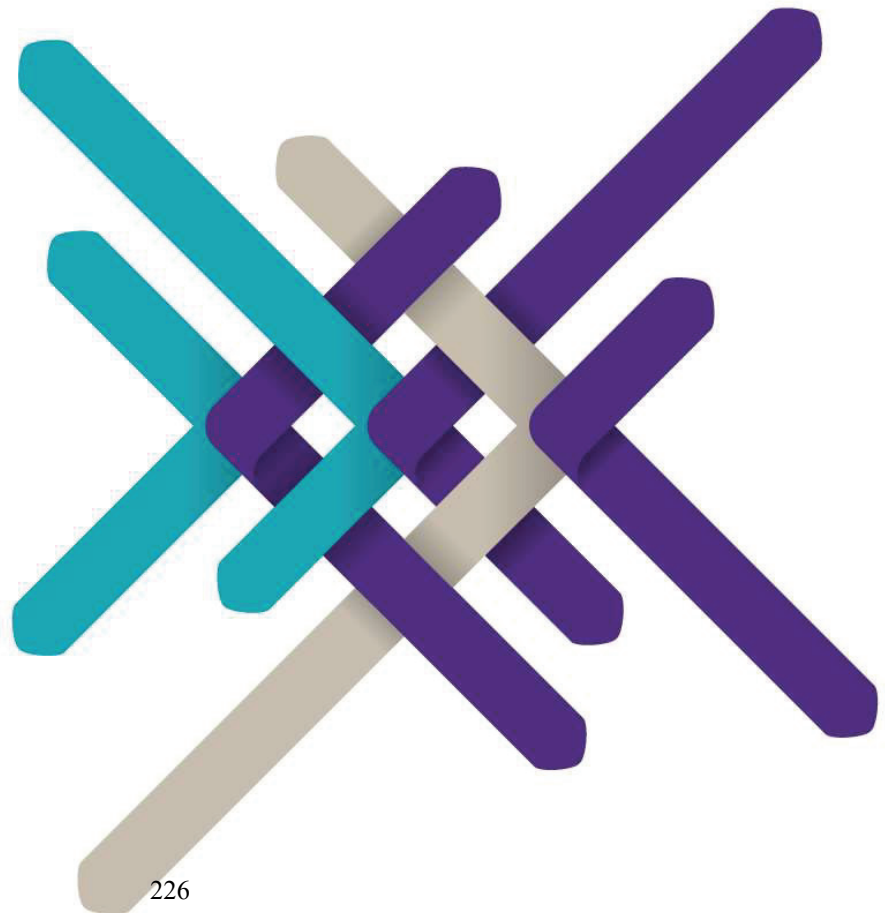
---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES  
AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020**

# Grupo Lavvi

Demonstrações financeiras intermediárias combinadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas	3
Demonstrações financeiras intermediárias combinadas	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias combinadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	16

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas

---

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores do

**Grupo Lavvi**  
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 intermediárias combinadas do Grupo Lavvi (formado pelas empresas relacionadas na Nota Explicativa nº 1), que compreendem os balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada do Grupo Lavvi em 30 de junho de 2020, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados para o período de seis meses 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*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”, 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 intermediárias combinadas". Somos independentes em relação ao Grupo Lavvi, 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 intermediárias combinadas 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias combinadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.a, em 02 de janeiro de 2020 a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.) teve seu capital social aumentado pela conferência, por seu controlador, de participação societária na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que, a partir do citado ato societário e alteração de certos aspectos de governança e o fato de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. nas atividades financeiras e operacionais da investida, esta passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Ltda. (cujo controle era detido, anteriormente, por cotista controlador em comum). Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. nas atividades operacionais e financeiras da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio da terceira alteração contratual da investida e alteração de certos aspectos de governança, o controle foi retomado pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (tendo sido controlada por cotista controlador em comum durante o período de 29 de março de 2018 a 1ª de janeiro de 2020). Dessa forma, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo Lavvi estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo Lavvi independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. como entidades controladas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. desde 1ª de janeiro de 2017, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas, conforme requerido pela Norma NBC TG 44/Deliberação CVM 708/13). 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias combinadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## 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 pelo Grupo Lavvi 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 das entidades que compõem o Grupo Lavvi, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido às 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 intermediárias combinadas do Grupo Lavvi. 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

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentage of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de 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 intermediárias combinadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações combinadas do valor adicionado

As demonstrações combinadas do valor adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração do Grupo Lavvi e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo Lavvi. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras intermediárias combinadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações combinadas 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 intermediárias combinadas tomadas em conjunto.

#### Revisão dos valores correspondentes

Os valores correspondentes às demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, do valor adicionado e dos fluxos de caixas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, foram por nós revisados, cujo relatório de revisão, datado de 06 de julho de 2020, não continha ressalvas e continha parágrafos de ênfase quanto aos assuntos discutidos na seção “Ênfases”.

#### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras combinadas e o relatório do auditor

A administração do Grupo Lavvi é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 intermediárias combinadas, 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 intermediárias combinadas 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 intermediárias combinadas

A administração do Grupo Lavvi é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 intermediárias combinadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Grupo Lavvi são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras intermediárias combinadas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias combinadas, 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 intermediárias combinadas.

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 intermediárias combinadas, 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 do Grupo Lavvi;
- 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 do Grupo Lavvi. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 o Grupo Lavvi a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 intermediárias combinadas. 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 intermediárias combinadas 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de julho de 2020



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

# Grupo Lavvi

## Balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	37.645	76.500
Caixa restrito	4	2.208	548
Contas a receber	5	153.873	115.626
Imóveis a comercializar	6	267.583	211.721
Tributos a recuperar		439	494
Outros créditos		1.555	263
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>463.303</u>	<u>405.152</u>
<b>Ativo não circulante</b>			
Partes relacionadas	7	-	-
Contas a receber	5	60.952	85.587
Imóveis a comercializar	6	65.267	65.267
Tributos a recuperar		323	140
Outros créditos		91	81
Investimentos	8	10.172	10.840
Imobilizado		1.826	1.976
Intangível		170	228
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>138.801</u>	<u>164.119</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>602.104</u>	<u>569.271</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

# Grupo Lavvi

## Balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	30/06/2020	31/12/2019
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	138	12.944
Fornecedores		7.328	4.995
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	29.685	45.791
Impostos e contribuições a recolher		1.434	2.485
Salários, encargos sociais		759	355
Adiantamentos de clientes	11	173.703	133.172
Tributos com recolhimento diferido	14	5.565	4.133
Partes relacionadas	7	-	1.624
Provisão para garantia		291	1.077
Provisões para perdas em investimentos		-	-
Arrendamento mercantil	9	132	420
Outras contas a pagar	12	1.468	1.080
<b>Total do passivo circulante</b>		220.503	208.076
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	50.000	50.000
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	30.959	29.466
Tributos com recolhimento diferido	14	2.166	3.059
Adiantamentos de clientes	11	13.897	22.515
Provisão para garantia		2.776	1.128
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	13	5.000	3.832
Arrendamento mercantil	9	1.347	1.108
Outras contas a pagar	12	9.200	9.200
<b>Total do passivo não circulante</b>		115.345	120.308
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	16	106.517	102.944
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	512
Transações de capital		(3)	(3)
Reserva de Lucros		78.817	61.213
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		185.331	164.666
Acionistas não Controladores		80.925	76.221
<b>Total patrimônio líquido controladores e não controladores</b>		266.256	240.887
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		602.104	569.271

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas

## Grupo Lavvi

### Demonstrações dos resultados combinados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Receita líquida	17	93.743	118.362
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	18	(55.206)	(79.951)
<b>Lucro bruto</b>		<b>38.537</b>	<b>38.411</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Despesas comerciais	20	(5.217)	(8.925)
Despesas administrativas	19	(4.443)	(2.541)
Resultado de equivalência patrimonial	8	562	(361)
Outros Resultados nos Investimentos			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	20	1.075	(410)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(8.023)</b>	<b>(12.237)</b>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		<b>30.514</b>	<b>26.174</b>
Receitas financeiras	22	1.099	1.372
Despesas financeiras	22	(573)	(464)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>526</b>	<b>908</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		<b>31.040</b>	<b>27.082</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14.b	(1.946)	(1.579)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14.b	(260)	(777)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>28.834</b>	<b>24.726</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionistas controladores		22.456	20.932
Acionistas não controladores		6.378	3.794

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas



## Grupo Lavvi

### Demonstrações dos resultados abrangentes combinados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	28.834	24.726
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>-----</b> 28.834	<b>-----</b> 24.726
<b>Atribuível a:</b>		
Acionistas controladores	22.456	20.932
Acionistas não controladores	6.378	3.794
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>-----</b> <b>=====</b> 28.834	<b>-----</b> <b>=====</b> 24.726

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas

## Grupo Lavvi

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido combinado para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Capital social	Adiantamento futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	57.950	32.857	68	13.760	-	104.635	67.189	171.824
Aumento de capital	44.984	(44.984)	-	-	-	-	2.176	2.176
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	12.649	-	-	-	12.649	2.125	14.774
Transação de capital entre sócios	-	-	(71)	-	-	(71)	92	21
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	51.187	51.187	13.486	64.673
Dividendos declarados no exercício	-	-	-	-	(3.734)	(3.734)	(8.847)	(12.581)
Destinação dos resultados	-	-	-	47.453	(47.453)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	102.944	512	(3)	61.213	-	164.666	76.221	240.887
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	22.456	22.456	6.378	28.834
Aumento de capital	3.573	(512)	-	(3.053)	-	8	(8)	-
Outras mutações	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos no período	-	-	-	-	(1.799)	(1.799)	(1.666)	(3.465)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinação dos resultados	-	-	-	20.657	(20.657)	-	-	-
<b>Saldos em 30 de junho de 2020</b>	106.517	-	(3)	78.817	-	185.331	80.925	266.256

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo Lavvi

### Demonstrações dos fluxos de caixa combinados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	30/06/2020	30/06/2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	31.040	27.082
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	204	166
Resultado de equivalência patrimonial	(562)	361
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	519	344
Ajuste a valor presente de contas a receber	(1.376)	465
Ajuste a valor presente de arrendamento	158	171
Receita de imóveis - Provisão distrato	2.291	(1.070)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	1.400	781
Provisão para garantia de obra	838	543
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.168	667
Tributos diferidos sobre as receitas	278	949
Outros resultados	(110)	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Contas a receber	(11.820)	(45.731)
Imóveis a comercializar	(18.442)	14.414
Tributos a recuperar	(128)	(110)
Outros créditos	(1.275)	266
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Fornecedores	2.333	3.208
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(14.613)	(1.956)
Impostos e contribuições a recolher	(1.024)	419
Salários, encargos sociais	404	181
Adiantamentos de clientes	(5.955)	(6.200)
Outras contas a pagar	388	213
	(16.989)	(4.837)
<b>Impostos e contribuições pagos</b>		
Impostos e contribuições pagos	(1.973)	(1.545)
Juros pagos	(4.128)	(267)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	(20.381)	(6.649)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-	(8.617)
Dividendos recebidos	1.340	-
Caixa restrito	(1.660)	(2.383)
Imobilizado e intangível	-	(41)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	(320)	(11.041)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Partes relacionadas	(1.624)	1.973
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	(12.858)	13.556
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(207)	(165)
Pagamentos de dividendos	-	(7.365)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	(3.465)	10.831
<b>Caixa líquido provenientes das atividades de financiamento</b>	(18.154)	18.830
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	(38.855)	1.140
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	76.500	38.149
No fim do período	37.645	39.289
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	(38.855)	1.140

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas

# Grupo Lavvi

## Demonstrações combinadas do valor adicionado para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
<b>Receitas</b>		
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	95.950	120.718
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(54.854)	(79.951)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.708)	(11.266)
	<u>(62.562)</u>	<u>(91.217)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>33.388</u>	<u>29.501</u>
<b>Retenções</b>		
Depreciações e amortizações	(204)	(166)
	<u>(204)</u>	<u>(166)</u>
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<u>33.184</u>	<u>29.335</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Resultado de equivalência patrimonial	562	(361)
Receitas financeiras	1.099	1.372
	<u>1.661</u>	<u>1.011</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>34.845</u>	<u>30.346</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
<b>Pessoal e encargos</b>		
Pessoal e encargos	673	444
	<u>673</u>	<u>444</u>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>		
Impostos, taxas e contribuições	4.413	4.712
Juros e encargos financeiros	925	464
	<u>5.338</u>	<u>5.176</u>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	22.456	20.932
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	6.378	3.794
	<u>28.834</u>	<u>24.726</u>
	<u>34.845</u>	<u>30.346</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias combinadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

O Grupo Lavvi (“Grupo” ou “Lavvi”) é formado pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Lavvi”), anteriormente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., e suas investidas, incluindo a e Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Vinson”) e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Paris”). O Grupo tem sede à Av. Angélica, 2346, andar 8º, Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil e iniciou suas atividades econômicas em 28 de setembro de 2016. O Grupo tem como acionista e controladora a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) que detém 45% das ações ordinárias, a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RH”) com 45% de ações ordinárias e Moshe Horn que detém 10% das ações preferenciais.

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020.

O Grupo mantém preponderantemente caracterizado 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 Lavvi registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, tendo neste mesmo ato deliberado o aumento de capital social em R\$ 61.513, com 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 sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012.

A partir deste ato societário, e em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. das atividades operacionais e financeiras da investida, esta 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. que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Lavvi que passou a consolidar a Lavvi Paris a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Lavvi em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi 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).

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo Lavvi para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, bem como os valores correspondentes as demonstrações financeiras intermediárias combinadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, aqui apresentados para fins de comparação, são de responsabilidade da Administração do Grupo, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. como controladas da Lavvi desde 1ª de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum da controladora Cyrela e que, a partir de 02 de janeiro de 2020, passaram a ser controladas pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.).

Portanto, estas demonstrações financeiras intermediárias combinadas não representam as demonstrações financeiras intermediárias de qualquer uma das entidades que fazem parte do Grupo, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários, estando apresentadas como um único conjunto de demonstrações financeiras de entidades que estão sob controle comum. As demonstrações financeiras intermediárias combinadas são elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as diversas entidades sob controle comum fossem apenas uma única entidade, considerando os mesmos procedimentos utilizados quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, elaboradas com o objetivo de apresentar as informações como se as diversas entidades que estão sob controle comum fossem apenas uma única entidade, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas (em linha com a NBC TG 44/CVM 708/13).

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas compreendem as entidades do Grupo relacionadas abaixo:

- (i) Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi")
- (ii) Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Apolo 11")
- (iii) Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Carrão")
- (iv) Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Londres")
- (v) Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Paris")
- (vi) Lior Consultoria Imobiliárias Ltda. ("Lior")
- (vii) LV Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("LV")
- (viii) Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Madri")
- (ix) Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Lisboa")
- (x) Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Milão")
- (xi) Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Vinson")

Dessa forma, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas representam a soma de demonstrações individuais, com a eliminação de saldos e transações entre as entidades combinadas, bem como ajustes decorrentes de eventuais resultados ainda não realizados entre essas entidades, e alinhamento de práticas contábeis. Como parte do processo de combinação, destacamos as participações dos acionistas não controladores de acordo com as participações detidas diretamente pela Cyrela nas controladas Vinson e Lavvi Paris, a partir de 02 de janeiro de 2020, de acordo com os percentuais de 49,02% e 30%, respectivamente. Esses percentuais foram aplicados para todos os períodos apresentados e visam demonstrar quanto seria o lucro, o resultado abrangente e o patrimônio líquido atribuíveis aos acionistas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. caso a reorganização societária de 02 de janeiro 2020 tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2017.

As principais informações das entidades controladas pela Lavvi e aquelas entidades incluídas para fins de apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias combinadas são apresentadas na Nota Explicativa nº 8.

#### **b) Impactos 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, o Grupo 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 do Grupo sobre o impacto do COVID-19:

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

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras intermediárias combinadas, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

##### **ii) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos**

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, o Grupo não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados esperados pelo Grupo – abaixo de 1% da carteira total (o que evidencia, por parte dos clientes envolvidos, perda temporária de liquidez – e não deterioração da carteira de recebíveis).

##### **iii) Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração do Grupo 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, com um impacto financeiro de R\$ 79.

##### **iv) Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras intermediárias combinadas, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

Além disso, o Grupo tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa do Grupo em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, o Grupo não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

O Grupo acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras intermediárias anuais quando forem substancialmente conhecidos.

O Grupo está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e consequentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa do Grupo.

Entre outras iniciativas tomadas pelo Grupo, podemos destacar:

**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:**

- Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele;

Análise detalhada dos casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até o momento o Grupo teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração do Grupo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração do Grupo declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.



Em 06 de julho de 2020, a Administração do Grupo aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias combinadas e autorizou sua divulgação.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas foram preparadas pela Administração do Grupo 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 registrados (Nota Explicativa nº 3.9) e contas a pagar para sociedade em cotas de participação (Nota Explicativa nº 3.21), registrados ao valor justo.

## 2.3. Base de combinação

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas compreendem todas as demonstrações financeiras intermediárias individuais das entidades do Grupo, incluindo Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. suas controladas relacionadas na Nota Explicativa nº 1.a, a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em virtude de serem entidades sob controle comum da controladora Cyrela e que, a partir de 02 de janeiro de 2020, passaram a ser controladas pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.).

Por esse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das entidades controladas (tendo sido, a Vinson e a Lavvi Paris consideradas como entidades controladas pela Lavvi desde 1ª de janeiro de 2017 para fins de demonstrações financeiras intermediárias combinadas em virtude do aumento de capital e reestruturação societária apresentadas na Nota Explicativa nº 1.a, considerando os critérios de combinação apresentados a seguir).

Entidades controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais o Grupo 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.

Os seguintes critérios foram adotados para a combinação das demonstrações financeiras intermediárias de cada empresa participante da combinação:

- Consideração da Vinson e Lavvi Paris como entidades controladas pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. desde 1ª de janeiro de 2017.
- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as Empresas.
- Eliminação das transações intercompanhias, contemplando os saldos, lucros, ganhos ou perdas em transações entre as Empresas do Grupo. Perdas não realizadas também são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias combinadas, a menos que a transação possua evidências estejam relacionadas a perdas de recuperabilidade do ativo transferido entre as empresas ("*impairment*").

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Grupo. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional das entidades do Grupo, 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.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo 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 intermediárias.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras intermediárias, 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 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** as empresas do Grupo 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 algumas das empresas do Grupo, podem ser adversamente afetadas, independentemente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, o Grupo 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:** o Grupo 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:** as empresas do Grupo são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão as empresas do Grupo, 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:** as empresas do Grupo 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".

### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa 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. Instrumentos financeiros

##### a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

As empresas do Grupo classificam 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.

As empresas do Grupo mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do 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

As empresas do Grupo classificam 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

As empresas do Grupo reconhecem 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 alguma das entidades se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

As empresas do Grupo desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando alguma das entidades 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 por alguma das entidades em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

As empresas do Grupo desreconhecem 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, alguma das entidade tenha atualmente um direito 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**

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Grupo não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 3.3. 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 5.

### 3.4. 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.

### 3.5. Investimentos em entidades não controladas

A valorização das investidas não controladas na data de encerramento das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

Quando a participação do Grupo nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da empresa na investida), o Grupo 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.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando as empresas do Grupo 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.

O Grupo presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos 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.

### 3.9. 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 terrenos 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 (Nota Explicativa nº 4.b).

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.

Os registros das operações de permuta são efetuados somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para alguma das entidades do Grupo 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 3.14.

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 3.14.

### 3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações combinadas 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 do grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando o Grupo 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.

### 3.11. 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 3.14. Em cada ano fiscal, as entidades que pertencem ao Grupo, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Lavvi 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 demais empresas do grupo 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 às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

### 3.12. 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 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber

As entidades do Grupo ajustam os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações realizadas 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 apurada pelo Grupo 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.

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

#### **Receita com venda de imóveis**

As entidades do Grupo 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 o Grupo.

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.

As entidades do Grupo contabilizam 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 as empresas do Grupo tenham direito.

Os contratos de venda das entidades do Grupo 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 às 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 forçam 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:

<b>Etapas</b>	<b>Descrição</b>
<b>1ª etapa:</b> Identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: 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.
<b>2ª etapa:</b> Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> 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).
<b>5ª etapa:</b> Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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 das entidades. 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, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos 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 no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **Provisão para distratos**

As entidades do Grupo, suportadas pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaboraram 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. Conseqüentemente, as entidades do Grupo constituem provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: **i)** parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras intermediárias; **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, **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 pelas entidades do Grupo 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, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

### **3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração do Grupo 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 no período de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### **3.16. 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.

### **3.17. Informação por segmento**

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas 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 do Grupo, realizadas considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

### **3.18. Benefícios a empregados**

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

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

As empresas do Grupo não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

### **3.19. Resultado básico e diluído por ações**

O resultado básico e diluído por ações é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do período atribuível aos acionistas, sobre a média ponderada das ações em circulação no exercício social.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o Grupo não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados períodos citados, os resultados básico e diluído por quota se equivalem.

### 3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pelo Grupo, 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.

### 3.21. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, o Grupo 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 12). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos as empresas do Grupo, 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 intermediárias combinadas.

### 3.22. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

##### **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.

O Grupo 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.

O Grupo classificou somente os contratos de aluguéis de imóveis da sede do grupo 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 CLL (equivalente a uma taxa anual de 6,8% ao ano, pós IR e CLL), obtida junto aos principais bancos nos quais o Grupo possui relacionamento, tendo sido aplicada em 1º de janeiro de 2019.

Os efeitos da adoção da norma, sobre as demonstrações financeiras intermediárias do Grupo estão demonstrados no quadro a seguir:

01/01/2019

<b>Ativo</b>	
Imobilizado – direito de uso	1.577
<b>Passivo</b>	
Arrendamento mercantil - passivo circulante	65
Arrendamento mercantil - passivo circulante	1.512

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados combinados do período findo em 30 de junho de 2019 são como segue:

30/06/2019

Depreciação (despesas administrativas)	(116)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	(171)

#### **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 pelo Grupo a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras intermediárias do Grupo, 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.

#### **Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.
- Definição de um negócio (alterações à NBC TG 15/IFRS 3).
- Definição de materialidade (emendas à NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras intermediárias do Grupo.

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

##### a) Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2020	31/12/2019
Caixas e Bancos	936	4.761
Aplicações Financeiras (i)	36.709	71.739
<b>Total de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>37.645</b>	<b>76.500</b>

(i) Caixa e equivalente de caixa são mantidos de atender aos compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras correspondem aos 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 de 75% a 95% do CDI.

##### b) Caixa restrito

	30/06/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras (i)	2.208	548

(i) Referem-se a Certificados Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99% da variação do CDI. O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, aos valores de direito dos sócios participantes de SCP (Nota Explicativa nº 3.9), mantidos em aplicação financeira até o repasse efetivo aos sócios participantes.

#### 5. Contas a receber

	30/06/2020	31/12/2019
Unidades em construção	230.544	217.226
Ajuste a valor presente	(6.184)	(7.560)
Provisão para distrato	(9.535)	(8.453)
<b>Contas a receber – líquido</b>	<b>214.825</b>	<b>201.213</b>
Circulante	153.873	115.626
<b>Não circulante</b>	<b>60.952</b>	<b>85.587</b>

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\$ 1.376 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (despesa de R\$ 465 nos seis meses findos em 30 de junho de 2019), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período variaram entre 1,99% a.a. e 2,59% a.a. (variação entre 3,23% e 3,58% a.a. no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019).

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

	30/06/2020	31/12/2019
<b>A vencer</b>		
Até 01 ano	165.087	131.765
De 01 a 02 anos	62.444	67.940
De 02 a 03 anos	3.013	17.521
<b>Total</b>	<b>230.544</b>	<b>217.226</b>
Ajustes a valor presente	(6.184)	(7.560)
( - ) Provisão para distratos	(9.535)	(8.453)
<b>Total</b>	<b>214.825</b>	<b>201.213</b>

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, as entidades do Grupo não possuíam saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos, no período de seis meses e exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, está assim representada:

Provisão para distratos	2020	2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>(8.453)</b>	<b>(16.884)</b>
Adições	(5.229)	(2.907)
Baixas	4.147	11.338
<b>Saldo final do período</b>	<b>(9.535)</b>	<b>(8.453)</b>

## 6. Imóveis a comercializar

	30/06/2020	31/12/2019
Unidades em construção	119.007	76.127
Terrenos para futuras incorporações	203.465	192.105
Adiantamentos a fornecedores	4.070	2.000
Estoques – Reversão de custos com distratos	5.105	6.505
Juros capitalizados	1.203	251
<b>Total</b>	<b>332.850</b>	<b>276.988</b>
Circulante	267.583	211.721
<b>Não circulante</b>	<b>65.267</b>	<b>65.267</b>

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros capitalizados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício de 2019:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>251</b>	<b>116</b>
Juros incorridos no período	1.304	711
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(352)	(576)
<b>Saldo final do período</b>	<b>1.203</b>	<b>251</b>

## 7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas são registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas no ativo e no passivo:

	30/06/2020	31/12/2019
Mútuo financeiro (a)	-	1.222
Dividendos a pagar (b)	-	402
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.624</b>

### (a) Mútuo Financeiro

#### Controladora e Consolidado

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	30/06/2020	31/12/2019
	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Participações	110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	-	1.222
<b>Total</b>					<b>-</b>	<b>1.222</b>

Contrato firmado em 10 de maio de 2019, com a liberação de R\$ 4.167 como forma de financiar parte da aquisição de 40% da CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A. Empreendimentos e Participações (Cyrela), pela Lavvi. Entre as condições de amortização, a Cyrela poderia reter a parcela de 20% de direito da Lavvi para amortização imediata do mútuo. Em 18 de fevereiro de 2020 ocorreu a quitação do saldo remanescente, não havendo mais nada em aberto quanto a esse mútuo.

Nas operações de mútuos financeiros há pagamento de remuneração, pelo Grupo, com base em índices acordados entre as partes, não havendo, por consequência, prejuízos à eventuais acionistas não controladores nem em prejuízo do Grupo ou favorecimento de empresas do Grupo. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos contratos de mútuos:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>1.222</b>	<b>-</b>
Liberações	-	4.167
( - ) Amortização principal	(1.222)	(2.988)
Juros incorridos	7	130
( - ) Juros pagos	(7)	(87)
<b>Saldo final do período</b>	<b>-</b>	<b>1.222</b>

**(b) Dividendos a Pagar**

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

**(c) Remuneração de pessoal-chave da Administração**

Até 30 de junho de 2020, a diretoria do Grupo era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante o período de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração das entidades do Grupo.

**(d) Contratos de prestação de serviço**

O Grupo 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 pelo Grupo em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. O custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$675 (R\$88 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019).



## 8. Investimentos

### a) Entidades que fazem parte das demonstrações financeiras intermediárias combinadas

As principais informações das entidades controladas pela Lavvi e àquelas entidades incluídas para fins de apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias combinadas são apresentadas a seguir:

Investida	Definição	(% ) Particip.	Balanco patrimonial e Resultados – 30/06/2020		
			Ativo	Passivo	Resultado (6 meses)
Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Controladora	-	243.026	57.696	162.874
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	100,00%	17.944	4.310	10.234
Lawvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	94,00%	68.550	33.548	25.364
Lawvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	80,00%	54.087	28.297	18.673
Lawvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	Controlada	70,00%	27.957	9.566	13.419
Lior Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	99,99%	316	148	171
LV Construção Empreitada Ltda	Controlada	100,00%	1.385	789	126
Lawvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	80,00%	55.137	21.748	31.779
Lawvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	100,00%	111.997	77.860	34.398
Lawvi Miliao Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	100,00%	143	20	142
Lawvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	100,00%	51.634	47.933	3.767
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	50,98%	153.480	28.402	119.844

Entidades	Definição	(% ) Particip.	Balanco patrimonial e Resultados – 31/12/2019		
			Ativo	Passivo	Resultado (12 meses)
Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Controladora	-	160.140	56.979	58.925
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	15.183	4.267	4.413
Lawvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	94,00%	66.059	37.377	5.776
Lawvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	50.149	30.601	13.376
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	99,99%	1.181	677	(29)
LV Construção Empreitada Ltda.	Controlada	99,99%	617	490	(12)
Lawvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	54.624	20.970	19.336
Lawvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	108.234	91.413	17.454
Lawvi Miliao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	10	-	10
Lawvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	Combinada	70,00%	24.742	10.774	9.990
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	Combinada	50,98%	188.433	67.772	107.027

- (i) 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 Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Lavvi (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).
- (ii) Em 02 de janeiro de 2020, a Lavvi registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, tendo neste mesmo ato deliberado o aumento de capital social em R\$ 61.513, com 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 sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012. A partir deste ato societário, e em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. das atividades operacionais e financeiras da investida, esta passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**b) Investimentos em coligadas**

A seguir estão detalhadas as principais informações sobre coligada, referente ao período findo em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

**30/06/2020**

Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	PL antes do		Investimento	Equivalência Patrimonial
				resultado	Resultado		
CBR 052 Emp							
Imob. Ltda	40,00%	36.885	11.454	24.024	1.405	10.172	562

**31/12/2019**

Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	PL antes do		Investimento	Equivalência Patrimonial
				resultado	Resultado		
CBR 052 Emp							
Imob. Ltda	40,00%	39.006	11.906	14.324	12.776	10.840	5.111

A movimentação dos investimentos em coligada está apresentada a seguir:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>10.840</b>	-
Adição de investimentos - compra de participação societária (a)	-	7.905
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	-	1.696
Dividendos distribuídos	(1.340)	(3.872)
Resultado de equivalência patrimonial	562	5.111
Outros resultados	110	-
<b>Saldo no final do período</b>	<b>10.172</b>	<b>10.840</b>

(a) 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.

## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	30/06/2020	31/12/2019
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i) e outros	Bancos Bradesco S.A., Itaú S.A. e Safra S.A.	Média de 8% a 8,3% na fase de construção e 12% após	Último vencimento em 10/05/2023	3	12.870
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	18/11/2022	50.135	50.074
<b>Total</b>			-	<b>50.138</b>	<b>62.944</b>
Circulante				138	12.944
<b>Não circulante</b>				<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, financiamento à construção firmados em 2017 e 2018, com o limite total de R\$98.201, os quais serão liberados de acordo com o percentual de evolução de obra.

(ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor de R\$ 50.000, que teve os recursos totalmente liberados em 02 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.

#### Cronograma de vencimentos

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

Ano	30/06/2020	31/12/2019
Até 01 ano	138	12.944
De 01 a 02 anos	-	-
De 02 a 03 anos	50.000	50.000
<b>Total</b>	<b>50.138</b>	<b>62.944</b>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>62.944</b>	<b>15.702</b>
Adições	-	75.736
Amortizações	(10.149)	(28.620)
Juros incorridos	1.464	2.530
Juros pagos	(4.121)	(2.404)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>50.138</b>	<b>62.944</b>

## 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 intermediárias consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso.

$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido}$	= ou <
$(\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos e Despesas a Apropriar})$	que 0,80 = ou >
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	1,5 = ou >
	1,5 do PL

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras intermediárias combinadas, todos os *covenants* relativos aos índices financeiros foram cumpridos.

## b) Arrendamento mercantil

	30/06/2020	31/12/2019
Provisão para pagamento de arrendamento	2.476	2.684
( - ) Ajuste a valor presente	(997)	(1.156)
<b>Saldo</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>
<b>Circulante</b>	<b>132</b>	<b>420</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.347</b>	<b>1.108</b>

A Lavvi possui 02 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Lavvi, com vencimento previsto para 15 de outubro de 2021. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Lavvi de proceder com a renovação dos contratos (tendo sido considerado o prazo de 5 anos na adoção inicial). 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 10,31% 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 Lavvi.

### Cronograma de vencimentos

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

A vencer em:	30/06/2020	31/12/2019
Até 01 ano	465	420
De 01 a 02 anos	465	418
De 02 a 03 anos	465	435
De 03 a 04 anos	465	453
Após 04 anos	616	958
( - ) Ajuste a valor presente	(997)	(1.156)
<b>Total</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>

### Movimentação do arrendamento mercantil

Conforme tabela a seguir apresenta:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>1.528</b>	<b>-</b>
Adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	-	1.577
Juros incorridos	158	336
Pagamentos	(207)	(385)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>1.479</b>	<b>1.528</b>

### Movimentação dos ativos de direito de uso

A seguir a movimentação do valor dos ativos de direito de uso.

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>1.577</b>	<b>-</b>
<b>Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)</b>	<b>-</b>	<b>1.577</b>
<b>Saldo no final do período</b>	<b>1.577</b>	<b>1.577</b>
<b>Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período</b>	<b>(117)</b>	<b>(232)</b>

A Companhia não tem receitas nem 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.

As despesas com locações incorridas pelo Grupo referentes aos itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório) foram de R\$353 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e R\$340 no mesmo período de 2019, registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

## 10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	30/06/2020	31/12/2019
Permutas financeiras	19.115	20.736
Compromissos em moeda corrente	37.219	24.683
Contratos de SCPs	4.310	29.838
<b>Total</b>	<b>60.644</b>	<b>75.257</b>
Circulante	29.685	45.791
<b>Não circulante</b>	<b>30.959</b>	<b>29.466</b>

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 do Grupo que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM e INCC.

A Lavvi, 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:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>A vencer em:</b>		
Até 01 ano	29.685	45.791
De 01 a 02 anos	26.994	13.757
De 02 a 03 anos	2.595	5.165
Mais de 03 anos	1.370	10.544
<b>Total</b>	<b>60.644</b>	<b>75.257</b>
Circulante	29.685	45.791
<b>Não circulante</b>	<b>30.959</b>	<b>29.466</b>

## 11. Adiantamentos de clientes

	30/06/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	37.414	35.218
Adiantamentos de clientes – permutas	150.186	120.469
<b>Total</b>	<b>187.600</b>	<b>155.687</b>
Circulante	173.703	133.172
<b>Não circulante</b>	<b>13.897</b>	<b>22.515</b>

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, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

## 12. Outras contas a pagar

Representam, substancialmente, obrigações por devolução de valores pagos por clientes, em razão de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias.

	30/06/2020	31/12/2019
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	9.200	9.200
Demais obrigações (ii)	1.468	1.080
<b>Total</b>	<b>10.668</b>	<b>10.280</b>
Circulante	1.468	1.080
<b>Não circulante</b>	<b>9.200</b>	<b>9.200</b>

- (i) Representam contratos firmados entre uma empresa (sócia ostensiva) do Grupo 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) Em 30 de junho de 2020, do total R\$ 1.176 representam obrigações de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 626 em 31 de dezembro de 2019).

## 13. Provisão para contingências

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:

	2020	2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>3.832</b>	<b>2.193</b>
Constituição e atualização de provisão	1.168	1.639
<b>Saldo no final do período</b>	<b>5.000</b>	<b>3.832</b>

No período de 06 meses findos em 30 de junho de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 2019, as demandas judiciais para as quais se constituiu provisão possuíam natureza trabalhista, exclusivamente. A Companhia não identificou outras ações judiciais ou administrativas, de naturezas tributárias ou cíveis com perdas prováveis nos respectivos períodos.

### Ações com risco possível de perda

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía uma ação de natureza tributária, envolvendo discussão sobre Imposto Sobre Serviços, cujo a perda é considerada possível e está avaliada em R\$ 1.135. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía ações judiciais ou administrativas, com prognóstico possível de perda.

## 14. Impostos e contribuições diferidos

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

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Diferenças Temporárias - RET:</b>		
IRPJ - diferido	2.348	2.185
CSLL - diferida	1.298	1.217
PIS - diferido	725	635
Cofins - diferido	3.360	3.155
<b>Total</b>	<b>7.731</b>	<b>7.192</b>
Circulante	5.565	4.133
<b>Não circulante</b>	<b>2.166</b>	<b>3.059</b>

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

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	31.040	27.082
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(10.554)</b>	<b>(9.208)</b>
Equivalência patrimonial	191	(123)
Créditos fiscais não constituídos	(1.308)	1.034
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/RET	9.465	5.941
<b>Despesa com Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(2.206)</b>	<b>(2.356)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		
Corrente	(1.946)	(1.579)
Diferido	(260)	(777)
<b>Total</b>	<b>(2.206)</b>	<b>(2.356)</b>

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

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

	30/06/2020	31/12/2019
Base - RET	193.275	179.799
Alíquota nominal - RET	4%	4%
<b>Passivo diferido</b>	<b>7.731</b>	<b>7.192</b>



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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, 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 intermediárias do Grupo, 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 intermediárias.

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

	30/06/2020	31/12/2019
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	787.628	756.811
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(529.039)	(433.957)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(2.858)	(2.936)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>255.731</b>	<b>319.918</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	486.572	470.697
Custos incorridos apropriados	(325.925)	(269.472)
Provisão para distrato - efeito em Custos	(1.763)	(1.789)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>158.884</b>	<b>199.436</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>96.847</b>	<b>120.482</b>

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

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

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

	30/06/2020	30/12/2019
Custo incorrido de obra das unidades em estoque	21.062	22.422
Custo orçado total de obra a incorrer das unidades em estoque	21.935	29.224
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>42.997</b>	<b>51.646</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

### c) Patrimônio de afetação

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

## 16. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 02 de janeiro de 2020, os sócios do Grupo deliberaram aumento de capital com a integralização no valor de R\$ 61.513, utilizando participações societárias detidas na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., como já mencionado na Nota Explicativa nº 8 e nº 1.

Em 30 de junho de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 106.517, composto por 106.516.652 quotas no valor unitário de R\$1,00 cada. 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 outubro de 2019, houve o aumento de capital da Lavvi 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.

### b) Transação de capital

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

### c) Lucro por ações

O lucro básico e diluído 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 diluído por ações é compatível com o lucro básico por ações.

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ações nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019:

<b>Básico/diluído</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019 (revisado)</b>
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	22.456	20.932
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	105.834	105.834
<b>Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais</b>	<b>0,21</b>	<b>0,20</b>

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1. Desta forma, o lucro (prejuízo) por quotas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e 2019 foram calculados com base na média ponderada de quotas entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das quotas em circulação em 30 de junho de 2020.

### d) Dividendos distribuídos

O Grupo distribuiu durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 dividendos desproporcionais no montante de R\$ 1.799, para a sócia RH Empreendimentos e outro sócio pessoa física. Os dividendos totais distribuídos durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foram de R\$ 2.645, sendo desproporcionais. O Grupo distribuiu R\$3.734 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, sendo R\$2.361 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários, R\$1.293 ao sócio Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimento e Participações e R\$80 ao sócio Moshe Horn, desproporcionalmente.

## 17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Venda de imóveis	95.958	119.419
Serviços prestados	357	604
Receita de indenização por distrato	(83)	67
Ajuste a valor presente	1.375	(465)
Provisão para distrato	(1.687)	1.070
Deduções da receita bruta	(2.177)	(2.333)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>93.743</b>	<b>118.362</b>

## 18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Custo dos imóveis vendidos	(55.410)	(78.643)
Custo dos serviços prestados	-	-
Provisão para distratos	1.121	(781)
Garantia de obra	(917)	(527)
<b>Total</b>	<b>(55.206)</b>	<b>(79.951)</b>

## 19. Despesas administrativas

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Despesas com pessoal	(673)	(297)
Serviços de terceiros	(2.565)	(1.441)
Depreciação	(204)	(166)
Manutenção e utilidades	(262)	(277)
Legais e cartoriais	(94)	(124)
Demais despesas	(645)	(236)
<b>Total</b>	<b>(4.443)</b>	<b>(2.541)</b>

## 20. Despesas comerciais

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Despesas com vendas	(858)	(1.181)
Marketing, propaganda e comunicação	(3.742)	(1.764)
Despesas com estande	(579)	(5.910)
Outras despesas	(38)	(70)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(5.217)</b>	<b>(8.925)</b>

## 21. Outras receitas (despesas) operacionais

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Provisão para contingência	(1.168)	(667)
Outros ganhos com investimento (a)	767	-
Recuperação de despesas (b)	1.475	-
Outras receitas (despesas), líquidas	1	257
<b>Total</b>	<b>1.075</b>	<b>(410)</b>

(a) Referem-se aos dividendos desproporcionais recebidos por empresas do Grupo.

(b) Recuperação de despesas com IPTU dos empreendimentos.

## 22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Rendimentos sobre aplicações financeiras	918	1.259
Juros recebidos	38	39
Multas e juros recebidos	89	66
Outras receitas financeiras	54	8
<b>Receitas financeiras</b>	<b>1.099</b>	<b>1.372</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	(153)
Despesas bancárias	(131)	(117)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(205)	(12)
Ajuste a valor presente sobre arrendamento mercantil	(9)	(171)
Outras despesas financeiras	(228)	(11)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(573)</b>	<b>(464)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>526</b>	<b>908</b>

## 23. Transações que não afetaram caixa

Para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, o Grupo 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:

	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Transações entre sócios	-	(71)
Aquisição de terrenos com permuta física	37.868	45.007
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 8	1.304	331
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) - Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 3.22 e nº 9 b).	-	1.577
Aumento de capital na Lavvi com transferência de participação societária mantida pelos sócios na Vinson (vide Nota Explicativa nº 15)	61.513	-

## 24. Compromissos

Em 30 de junho de 2020, o Grupo possuía instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério do Grupo e/ou suspensivas, relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle do Grupo e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 25. Segmentos operacionais

O Grupo possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária. O Grupo está organizado, 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 do Grupo estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

## 26. Seguros

As empresas do Grupo mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades:

**As coberturas de seguros são as seguintes:**

**Risco de engenharia:** cobertura de R\$ 221.704 para: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes a construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

**Garantias contratuais com setor público:** cobertura básica de R\$ 54.973.

**Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral:** cobertura básica de R\$ 18.000.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

## 27. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

O Grupo administra 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 do Grupo é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido do Grupo (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre o capital.

**b) Categorias de instrumentos financeiros**

30/06/2020 31/12/2019

<b>Ativos financeiros</b>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	37.645	76.500
Caixa restrito	2.208	548
Contas a receber	217.534	201.213
<b>Passivos financeiros</b>		
Custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil	51.617	64.472
Fornecedores	7.328	4.995
Contas a pagar por aquisição de imóveis - compromissos em moeda corrente	37.219	24.683
Partes relacionadas	-	1.624
Demais obrigações	1.468	1.080
<b>Valor justo</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	19.115	20.736
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	4.310	29.838
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs	9.200	9.200

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

O Grupo 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 do Grupo 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**

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo 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 empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras empresas 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 do Grupo, bem como à sua localização;
- As margens de lucro do Grupo 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. As entidades do Grupo possuem 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.

O Grupo 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**

O Grupo não está diretamente exposto aos riscos cambiais por não possuir transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

O Grupo apresenta 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, o Grupo 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 as Entidades do Grupo, 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 pelas entidades do Grupo.

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

Transação	Risco	Provável	Variação de 25%	Variação de 50%
		CDI a		
Emprest e financiamentos em CDI	<b>Negativo</b>	2,43%	CDI a 3,04%	CDI a 3,65%
Despesa financeira	50.135	1.218	1.523	1.827
		CDI a		
Emprest e financiamentos em CDI	<b>Positivo</b>	2,43%	CDI a 1,82%	CDI a 1,22%
Despesa financeira	50.135	1.218	914	609

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos de 30 de junho de 2020 como sendo 2,43%, corresponde a 108% do CDI na data de aprovação destas demonstrações financeiras intermediárias. Os cenários II e III consideram uma redução dessa taxa para 1,82% e 1,22%, bem como aumentos para 3,04% e 3,65%.

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 das empresas do Grupo 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

O Grupo gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de junho de 2020, o Grupo projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Até 01 ano	De 02 a 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	270	51.347	<b>51.617</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.685	30.959	<b>60.644</b>

#### h) Concentração de risco

O Grupo mantém 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 do Grupo no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 27 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias.

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



### Hierarquia de valor justo

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

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

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício de 2019, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

\* \* \*

---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS  
SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

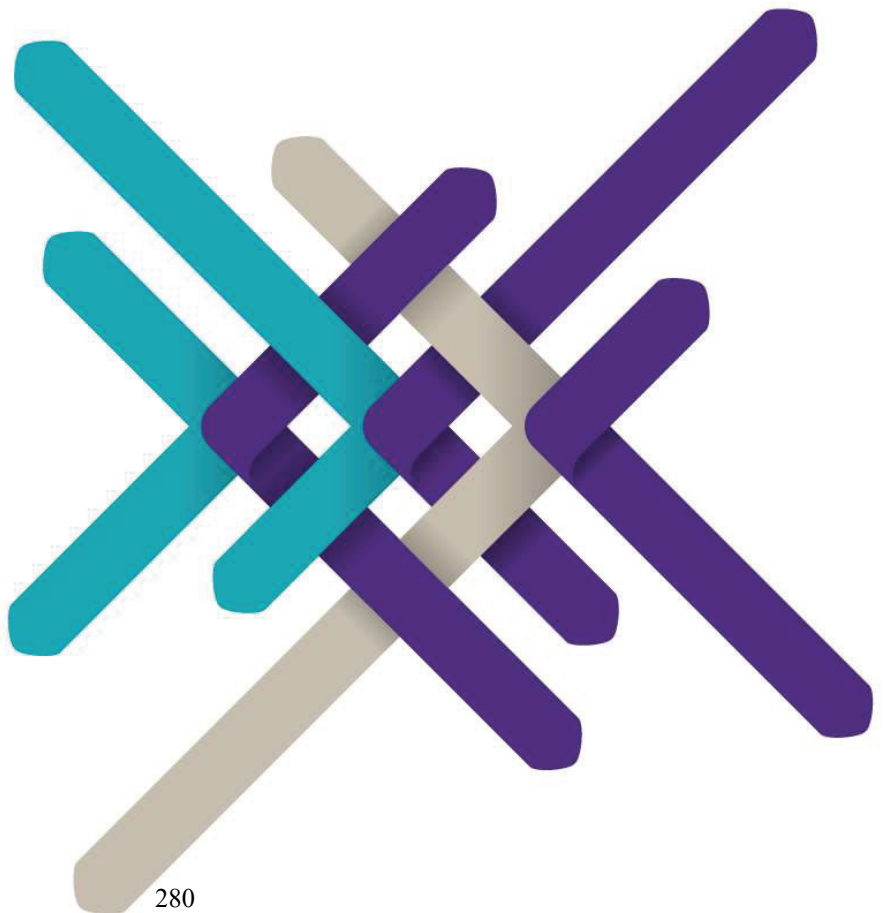
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(Atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	10
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017	22

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia” ou “Lavvi”), atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A, vem por meio deste apresentar os resultados da Companhia e suas controladas referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

A Lavvi, ao longo de seus três anos de operação, proporcionou a região metropolitana de São Paulo grandes lançamentos imobiliários, todos em fase de construção e que resultou num VGV acumulado lançado de R\$855,3 milhões (R\$670,4 milhões participação Lavvi).

A Companhia tem por excelência a assertividade na escolha dos terrenos e produtos a serem incorporados. Mantendo o foco na qualidade e rentabilidade de nossos produtos, atrelados a um ótimo desempenho comercial, conseguimos ao longo de nossa trajetória um dos melhores VSO's do mercado (ver gráfico em Desempenho Operacional).

Ao mesmo tempo, nos deparamos com a crise causada pelo COVID-19, que desde o início desse ano tem afetado não só o cotidiano das pessoas, como também a economia e os negócios.

Por outro lado, os impactos da crise nas operações da Companhia foram suaves, como detalhamos a seguir:

- Mantivemos nossos canteiros de obra em operação e dentro dos cronogramas previstos de entrega, levando em consideração todas as orientações da OMS (Organização Mundial da Saúde) quanto a higiene, saúde e distanciamento;
- Tivemos um pequeno aumento nas solicitações de renegociações por parte de clientes durante o mês de março e início de abril, que consistiu basicamente na postergação de parcelas sem deterioração da qualidade da carteira de recebíveis e que reduziu quantitativamente a partir de maio;
- Apesar do pequeno aumento da inadimplência e pedidos de renegociação, não tivemos impactos significativos em nosso volume de vendas contratadas, tendo observado redução nas vendas entre os meses de março e abril e com a respectiva retomada entre os meses de maio e junho;
- Adoção de home office para equipe de nosso escritório, e no pico da crise em março, adotamos também a antecipação de férias de alguns colaboradores.

Continuamos resilientes nesse momento e com olhar no longo prazo, buscando as melhores oportunidades de negócio.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### Indicadores Financeiros

Dados Financeiros Consolidados	2019	2018	2017
Receita Operacional Líquida	193.804	84.733	10.140
Lucro Bruto	69.312	26.539	3.268
Margem Bruta	35,8%	31,3%	32,2%
Lucro (prejuízo) Líquido	49.709	23.628	(4.107)
Margem Líquida	25,6%	27,9%	(40,5%)
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	69.354	26.547	3.268
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	35,8%	31,3%	32,2%
EBITDA Ajustado <sup>3</sup>	53.257	24.439	(4.258)
Margem EBITDA Ajustado <sup>4</sup>	27,5%	28,8%	(42,0%)
Dívida (Disponibilidade) Líquida <sup>5</sup>	(9.994)	(20.052)	(4.902)
Dívida Bruta <sup>5</sup>	56.023	-	-
ROAE <sup>6</sup>	58,7%	72,7%	(99,8%)
Venda Sobre Oferta -VSO – (% Lavvi) <sup>7</sup>	74,0%	78,0%	54,4%

**1 Lucro Bruto Ajustado:** é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**2 Margem Bruta Ajustada:** é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**3 EBITDA Ajustado:** é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional Líquida. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**4 Margem EBITDA Ajustado:** consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Companhia. A reconciliação está demonstrada no Anexo I deste relatório.

**5 Dívida (Disponibilidade) Líquida:** equivale à Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos, financiamento por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Para mais informações sobre a Dívida (Disponibilidade) Líquida.

**6 ROAE ( Return on Average Equity ):** é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia.

**7 VSO (Venda sobre Oferta):** é a venda líquida dividido pelo estoque do período anterior mais as unidades lançadas do período.

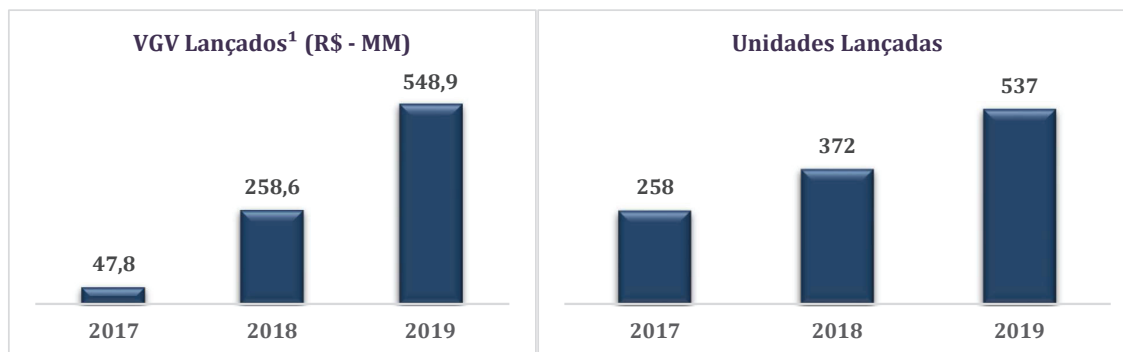
## Lançamentos

A Companhia lançou, desde a sua fundação há três anos, 7 produtos na região metropolitana de São Paulo, a saber:

Empreendimento	Trimestre	VGv Total (R\$ MM)	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	Segmento	% LAVVI
Movva	4T17	47,8	9.112	258	Médio	100%
Palazzo Vila Mariana	2T18	157,7	12.855	99	Alto Padrão	80%
Condomínio Vitrali Moema	4T18	100,9	7.738	273	Alto Padrão	70%
Nativ Tatuapé	2T19	241,5	33.127	352	Alto Padrão	94%
Moema by Cyrela	3T19	117,7	8.612	65	Alto Padrão	40%
One Park Perdizes	4T19	189,7	15.449	120	Alto Padrão	80%
		<b>855,3</b>	<b>Total</b>			

O VGv total acumulado lançado atingiu R\$855,3 milhões (R\$670,4 milhões participação Lavvi), sendo 74,44% reconhecidos por consolidação e 25,56% pelo método de equivalência patrimonial.

O gráfico a seguir indica o lançamento por ano, em VGv e unidades:

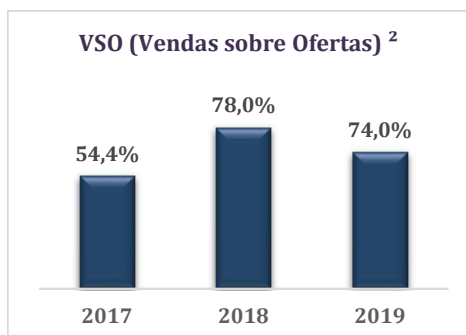


<sup>1</sup> Inclui unidades permutadas



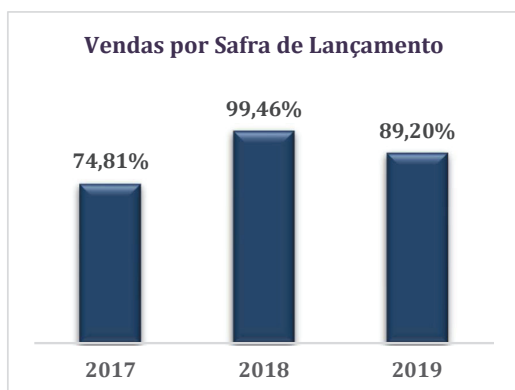
## Vendas sobre Oferta (VSO)

O índice de Vendas sobre Oferta, calculado com base no período de 12 meses, representa o desempenho da Companhia quanto a oferta de seus produtos e a velocidade de vendas.



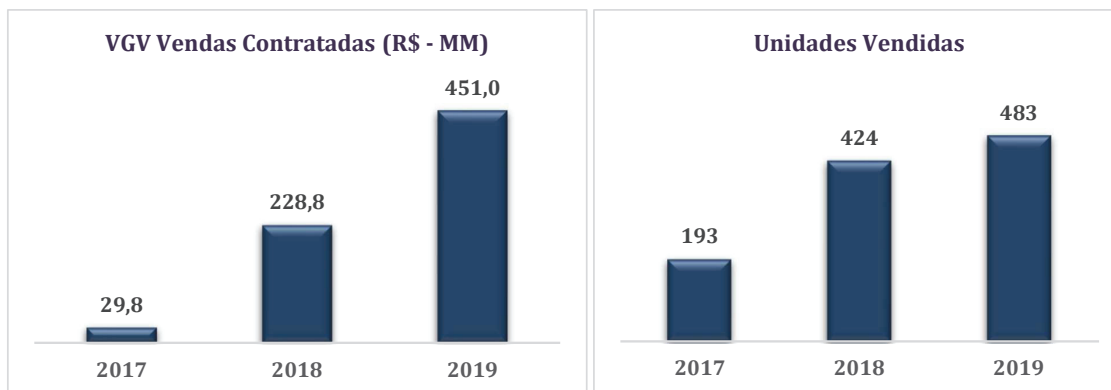
<sup>2</sup> % Lavvi

Destaque para os produtos Movva, Palazzo Vila Mariana, Condomínio Vitrali Moema e Nativ Tatuapé que atingiram de 98% a 100% das unidades vendidas em seu ano de lançamento e contribuíram para o ótimo desempenho de vendas por safra de lançamento, como demonstrado no gráfico a seguir:



## Vendas Líquidas

As vendas líquidas contratadas em 2019 totalizaram R\$451 milhões (R\$351,6 milhões participação Lavvi), 97,1% maior que em 2018 (R\$228,8 milhões, R\$176,5 milhões participação Lavvi).

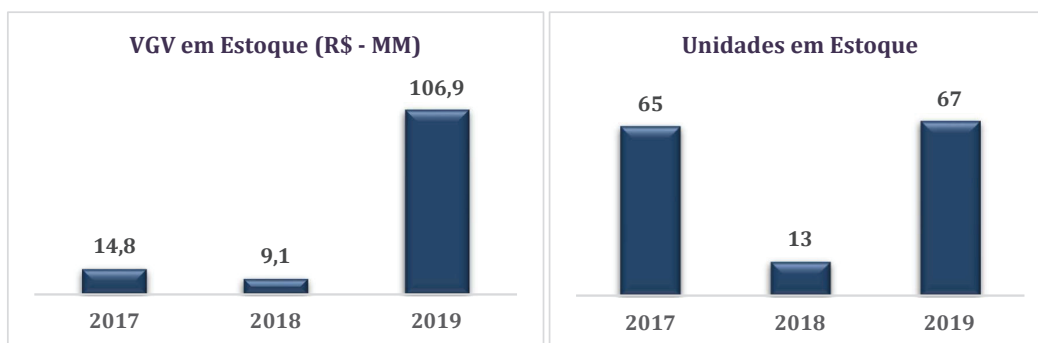


Das vendas líquidas contratadas de 2019, 23,3% serão reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial na Companhia (em 2018, esse percentual foi de 37,1%).

A Lior Consultoria Imobiliária, empresa de vendas da Companhia, se destaca pelo maior volume de unidades comercializadas, representando em 2019 e 2018, respectivamente, 50,72% e 47,53% do total vendido.

### Estoques

Encerramos 2019 com R\$106,9 milhões (R\$82,5 milhões participação Lavvi) em estoques, destes, R\$77,5 milhões (R\$62 milhões participação Lavvi) são do One Park Perdizes, produto de altíssimo padrão lançado em outubro de 2019 e que possui uma velocidade de vendas mais lenta que os demais produtos, mas que está em linha com volume de vendas estimado pela Companhia.



Do total de R\$106,9 milhões, R\$12,6 milhões (R\$5 milhões participação Lavvi) serão reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial no resultado da Companhia.

### Terrenos (*Land Bank*)

A Companhia encerrou 2019 com um VGV potencial de R\$1,4 bilhões (R\$1,1 bilhão participação Lavvi), dos quais R\$900 milhões foram adquiridos no decorrer de 2019 e estão situados em regiões nobres de São Paulo. Os contratos, em sua maioria, representam opções de compra ou permuta de área a ser desenvolvida no local.

## ANEXO I

<b>Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>(Em milhares de reais, exceto %)</i>			
Receita Operacional líquida	193.804	84.733	10.140
Lucro Bruto	69.312	26.539	3.268
Margem Bruta	35,8%	31,3%	32,2%
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo	42	-	-
Lucro Bruto Ajustado <sup>(1)</sup>	69.354	26.539	3.268
<i>Margem Bruta Ajustada</i> <sup>(2)</sup>	35,8%	31,3%	32,2%

**(1) Lucro Bruto Ajustado:** é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

**(2) Margem Bruta Ajustada:** é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida.

<b>EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>2020</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>(Em milhares de reais, exceto %)</i>			
Lucro (prejuízo) líquido	49.709	23.628	(4.107)
(+) Resultado financeiro líquido	(907)	(773)	(331)
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.020	1.421	74
(+) Depreciação e amortização	393	163	106
EBITDA <sup>(1)</sup>	53.215	24.439	(4.258)
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo	42	-	-
EBITDA Ajustado <sup>(2)</sup>	53.257	24.439	(4.258)
<i>Margem EBITDA</i>	27,5%	28,8%	(42,0%)
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	27,5%	28,8%	(42,0%)
Receita operacional líquida	193.804	84.733	10.140

**(1) EBITDA:** é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

**(2) EBITDA Ajustado:** é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida.

## **Relacionamento com os auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Quotistas e Administradores da  
**Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
**(Atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)**  
São Paulo – SP

## 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 Ltda. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”, 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 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. 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 exercício 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 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

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela Administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de 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 aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, 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 no Pronunciamento Técnico 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.

#### Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes aos balanços patrimoniais individual e consolidado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (saldos iniciais de 1º de janeiro de 2017), apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outro auditor independente.

### 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 da Companhia 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;
- Concluimos 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, 06 de julho de 2020



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
CFCRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**Lawvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
**Balancos patrimoniais individuais e consolidados**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

**ATIVO**

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	30.773	6.730	148	66.017	20.052	4.902
Caixa restrito	-	-	-	295	1.787	884
Contas a receber	-	-	-	61.208	15.451	3.588
Imóveis a comercializar	8.473	1.090	-	140.253	13.513	27.259
Tributos a recuperar	99	11	5	250	184	9
Outros créditos	107	185	341	112	262	120
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>39.452</b>	<b>8.016</b>	<b>494</b>	<b>268.135</b>	<b>51.249</b>	<b>36.782</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
Contas a receber	-	-	-	74.880	36.425	3.219
Imóveis a comercializar	-	-	-	-	741	741
Tributos a recuperar	-	-	-	49	49	-
Outros créditos	-	-	-	2	-	-
Investimentos	118.749	41.103	8.415	20.617	16.686	-
Imobilizado	1.712	435	505	1.960	745	589
Intangível	227	339	440	229	340	440
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>120.688</b>	<b>41.877</b>	<b>9.360</b>	<b>97.737</b>	<b>54.986</b>	<b>4.989</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>160.140</b>	<b>49.893</b>	<b>9.854</b>	<b>365.872</b>	<b>106.235</b>	<b>41.771</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Lawvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstrações do resultado individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receita líquida</b>	17	-	-	-	193.804	84.733	10.140
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	18	-	-	-	(124.492)	(58.194)	(6.872)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	-	69.312	26.539	3.268
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>							
Despesas comerciais	20	(43)	(21)	(1)	(15.107)	(4.296)	(2.124)
Despesas administrativas	19	(6.729)	(5.966)	(4.458)	(8.032)	(6.566)	(4.669)
Resultado de equivalência patrimonial	8	52.359	27.103	1.195	7.895	9.917	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(1.208)	(1.317)	(839)	(1.246)	(1.318)	(839)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		44.379	19.799	(4.103)	(16.490)	(2.263)	(7.632)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		44.379	19.799	(4.103)	52.822	24.276	(4.364)
Receitas financeiras	22	442	134	23	1.950	930	345
Despesas financeiras	22	(585)	(11)	(6)	(1.043)	(157)	(14)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		(143)	123	17	907	773	331
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		44.236	19.922	(4.086)	53.729	25.049	(4.033)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	14	-	-	-	(1.371)	(657)	-
Imposto de renda e contribuição social - diferido	14	-	-	-	(2.649)	(864)	(74)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		44.236	19.922	(4.086)	49.709	23.628	(4.107)
Atribuível a:							
Acionistas controladores		44.236	19.922	(4.086)	44.236	19.922	(4.086)
Acionistas não controladores		-	-	-	5.473	3.706	(21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	44.236	19.922	(4.086)	49.709	23.628	(4.107)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	44.236	19.922	(4.086)	49.709	23.628	(4.107)
Atribuível a:						
Acionistas controladores	44.236	19.922	(4.086)	44.236	19.922	(4.086)
Acionistas não controladores	-	-	-	5.473	3.706	(21)
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	44.236	19.922	(4.086)	49.709	23.628	(4.107)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lawi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Adiantamento futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	10	1.400	-	-	(390)	1.020	-	1.020
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	-	10.231	-	-	-	10.231	743	10.974
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(4.086)	(4.086)	(21)	(4.107)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	10	11.631	-	-	(4.476)	7.165	722	7.887
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	19.922	19.922	3.706	23.628
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	139	139
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	-	20.714	-	-	-	20.714	1.687	22.401
Dividendos distribuídos no período	-	-	-	-	(263)	(263)	(2.120)	(2.383)
Destinação de resultados	-	-	-	15.183	(15.183)	-	-	-
Outras mutações	-	-	-	-	-	-	(358)	(358)
Transação de capital entre sócios	-	-	68	-	-	68	-	68
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	10	32.345	68	15.183	-	47.606	3.776	51.382
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	44.236	44.236	5.473	49.709
Aumento de capital	44.994	(44.994)	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	-	12.649	-	-	-	12.649	4.480	17.129
Destinação de resultados	-	-	-	42.977	(42.977)	-	-	-
Outras mutações	-	-	-	-	-	-	(92)	(92)
Dividendos distribuídos no período	-	-	-	-	(1.259)	(1.259)	(1.276)	(2.535)
Transação de capital entre sócios	-	-	(71)	-	-	(71)	-	(71)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	45.004	-	(3)	58.160	-	103.161	12.361	115.522

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>						
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	44.236	19.922	(4.086)	53.729	25.049	(4.033)
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>						
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	383	154	106	393	163	106
Resultado de equivalência patrimonial	(52.359)	(27.103)	(1.195)	(7.895)	(9.917)	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	149	-	-	433	-	5
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	-	1.277	4.431	318
Ajuste a valor presente de arrendamento	337	-	-	337	-	-
Receita de imóveis - provisão distrato	-	-	-	586	1.697	-
Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-	-	-	(353)	(1.174)	-
Provisão para garantia de obra	-	-	-	653	90	8
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.517	1.340	839	1.517	1.340	839
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	-	208	936	80
Baixa de imobilizado	-	-	-	418	-	-
Outros resultados	213	228	116	(225)	(287)	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>						
Contas a receber	-	-	-	(86.075)	(51.187)	(7.135)
Imóveis a comercializar	(7.383)	(1.090)	-	(7.051)	30.004	(28.000)
Tributos a recuperar	(88)	(6)	(5)	(66)	(224)	(9)
Outros créditos	78	156	(317)	148	(142)	(96)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>						
Fornecedores	319	34	(29)	2.888	462	225
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	18.584	14.341	16.761
Impostos e contribuições a recolher	15	7	4	1.463	221	117
Salários, encargos sociais	29	9	(1)	163	172	18
Adiantamentos de clientes	-	-	-	(18.191)	(10.997)	13.872
Outras contas a pagar	-	-	-	9.511	21	121
	(12.554)	(6.349)	(4.568)	(27.548)	4.999	(6.803)
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>						
Impostos e contribuições pagos	-	-	-	(1.327)	(426)	-
Juros pagos	(308)	-	-	(574)	-	(5)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>						
	(12.862)	(6.349)	(4.568)	(29.449)	4.573	(6.808)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>						
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(44.635)	(15.660)	(7.228)	(1.653)	(7.292)	-
Dividendos recebidos	25.330	9.366	-	13.584	-	-
Venda (compra) de participação societária	(6.045)	453	-	(7.905)	520	-
Caixa restrito	-	-	-	1.492	(893)	(894)
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Imobilizado e intangível	28	17	(540)	(339)	(219)	(623)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>						
	(25.322)	(5.824)	(7.768)	5.179	(7.884)	(1.517)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>						
Partes relacionadas	1.222	(1.696)	1.696	1.624	(1.696)	1.696
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	50.000	-	-	54.402	-	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(385)	-	-	(385)	-	-
Pagamentos de dividendos	(1.259)	(263)	-	(2.535)	(2.383)	-
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	12.649	20.714	10.231	17.129	22.540	10.974
<b>Caixa líquido provenientes das atividades de financiamento</b>						
	62.227	18.755	11.927	70.235	18.461	12.670
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>						
	24.043	6.582	(409)	45.965	15.150	4.345
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>						
No início do exercício	6.730	148	557	20.052	4.902	557
No fim do exercício	30.773	6.730	148	66.017	20.052	4.902
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>						
	24.043	6.582	(409)	45.965	15.150	4.345

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Lawvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receitas</b>						
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	-	197.743	87.531	10.499
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>						
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	-	(124.492)	(58.194)	(6.872)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.177)	(6.891)	(5.156)	(21.616)	(10.814)	(7.470)
	(7.177)	(6.891)	(5.156)	(146.108)	(69.008)	(14.342)
<b>Valor adicionado bruto</b>	(7.177)	(6.891)	(5.156)	51.635	18.523	(3.843)
<b>Retenções</b>						
Depreciações e amortizações	(383)	(154)	(106)	(393)	(163)	(106)
	(383)	(154)	(106)	(393)	(163)	(106)
<b>Valor líquido produzido pela Companhia</b>	(7.560)	(7.045)	(5.262)	51.242	18.360	(3.949)
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>						
Resultado de equivalência patrimonial	52.359	27.103	1.195	7.895	9.917	-
Outros resultados com investimentos	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	442	134	23	1.950	930	345
	52.801	27.237	1.218	9.845	10.847	345
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	45.241	20.192	(4.044)	61.087	29.207	(3.604)
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
<b>Pessoal e encargos</b>						
Pessoal e encargos	420	259	36	2.376	1.203	56
	420	259	36	2.376	1.203	56
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>						
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	7.959	4.219	433
Juros e encargos financeiros	585	11	6	1.043	157	14
	585	11	6	9.002	4.376	447
<b>Remuneração de capitais próprios</b>						
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	44.236	19.922	(4.086)	44.236	19.922	(4.086)
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	-	5.473	3.706	(21)
	44.236	19.922	(4.086)	49.709	23.628	(4.107)
	45.241	20.192	(4.044)	61.087	29.207	(3.604)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

## 1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia” ou “Controlada”), atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 28, 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, é uma sociedade anônima de capital fechado. A Companhia tendo como principais acionistas, a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) com 45% das ações ordinárias e atual controladora da Companhia, a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RH”) com 45% das ações ordinárias e Moshe Horn, que detém 10% de ações preferenciais.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantêm 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) Impactos 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* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

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

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março de 2020 (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados esperados pela Companhia – abaixo de 1% da carteira total (o que evidencia, por parte dos clientes envolvidos, perda temporária de liquidez – e não deterioração da carteira de recebíveis).

**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, com um impacto financeiro de R\$ 79.

**d. Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazos.

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 Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais 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 conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

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:

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;

- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até o momento a Companhia teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras 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 a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 06 de julho de 2020, 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 3.9) e contas a pagar para sociedade em cotas de participação (Nota Explicativa nº 3.21), registrados ao valor justo.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações financeiras intermediárias 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 8. 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 cotistas/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.

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

## 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.

## 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 3.14;
- 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”.

### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa 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. 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 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 2019, 2018 e de 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 3.3. 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 5.

### 3.4. 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.

### 3.5. 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.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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 (Nota Explicativa nº 4.b). 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 3.14.

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 3.14.

### 3.10. 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.

### 3.11. 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 3.14. 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 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.

### 3.12. Tributos com recolhimento diferido

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 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. 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.



### 3.14. 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 1ª 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 ou para o Grupo

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.

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:

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

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 no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **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, **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.

### **3.15. 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 2019, 2018 e 2017.

### 3.16. 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.

### 3.17. 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.

### 3.18. 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.

### 3.19. 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 2019, 2018 e 2017, a Companhia que não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados exercícios sociais, os resultados básico e diluído por quota se equivalem.

### 3.20. 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.

### 3.21. 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 12). 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.

### 3.22. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:**

##### **IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)**

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pela Companhia. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações da IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

#### **i) Classificação e mensuração**

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

## ii) Redução ao valor recuperável

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

### **IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)**

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliárias com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a empresa tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method* – POC”.

### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

#### **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, sendo que a Companhia não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. 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 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 CLL (equivalente a uma taxa anual de 6,8% ao ano, pós IR e CLL), 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 individuais e consolidadas estão demonstrados no quadro a seguir:

01/01/2019

<b>Ativo</b>	
Imobilizado - direito de uso	1.577
<b>Passivo</b>	
Arrendamento mercantil - passivo circulante	65
<b>Arrendamento mercantil - passivo circulante</b>	<b>1.512</b>

Os montantes reconhecidos nas demonstrações dos resultados individuais e consolidadas do exercício de 2019 são como segue:

2019

Depreciação (despesas administrativas)	(232)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	(337)

#### **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 incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a 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 individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

#### Pronunciamentos novos e ainda não adotados

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações pela NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas pela NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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

##### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixas e bancos	11	6	7	3.140	501	75
Aplicações financeiras (i)	30.762	6.724	141	62.877	19.551	4.827
<b>Total</b>	<b>30.773</b>	<b>6.730</b>	<b>148</b>	<b>66.017</b>	<b>20.052</b>	<b>4.902</b>

- (i) Caixa e equivalente de caixa são mantidos de atender aos compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI.

##### b) Caixa restrito

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações financeiras	295	1.787	894
<b>Total</b>	<b>295</b>	<b>1.787</b>	<b>894</b>

- (i) Referem-se a Certificados Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 1 ano e correção média equivalente a 99% da variação do CDI. O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP (Nota Explicativa nº 3.9), mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

#### 5. Contas a receber

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Unidades em construção	144.230	58.185	7.135
Ajuste a valor presente	(6.026)	(4.749)	(318)
Provisão para distrato	(2.116)	(1.560)	-
<b>Contas a receber – líquido</b>	<b>136.088</b>	<b>51.876</b>	<b>6.817</b>
Circulante	61.208	15.451	3.598
<b>Não circulante</b>	<b>74.880</b>	<b>36.425</b>	<b>3.219</b>



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 de R\$ 1.277 em 2019, de R\$ 4.431 em 2018 e R\$ 318 em 2017, registrados na rubrica de receita líquida, e as taxas de descontos utilizadas no período variaram entre 2,48% a.a. e 6,79% a.a.

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

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A vencer</b>			
Até 01 ano	69.056	21.761	3.916
De 01 a 02 anos	57.699	19.210	3.204
De 02 a 03 anos	17.475	17.214	15
<b>Total</b>	<b>144.230</b>	<b>58.185</b>	<b>7.135</b>
(-) Ajuste a valor presente	(6.026)	(4.749)	(318)
(-) Provisão para distratos	(2.116)	(1.560)	-
<b>Total</b>	<b>136.088</b>	<b>51.876</b>	<b>6.817</b>

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, está assim representada:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.560)</b>	-	-
Adições	(1.751)	(1.834)	-
Baixas	1.196	274	-
<b>Saldo final</b>	<b>(2.116)</b>	<b>(1.560)</b>	-

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis em construção	8.473	1.090	-	31.719	11.675	27.259
Terrenos para futuras incorporações	-	-	-	106.319	741	741
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	454	664	-
Estoque - reversão de custo com distrato	-	-	-	1.527	1.174	-
Juros capitalizados	-	-	-	234	-	-
<b>Total</b>	<b>8.473</b>	<b>1.090</b>	<b>-</b>	<b>140.253</b>	<b>14.254</b>	<b>28.000</b>
Circulante	8.473	1.090	-	140.253	13.513	27.259
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>741</b>	<b>741</b>

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Saldo nos estoques no início do exercício	-	-	-
Juros incorridos no exercício	276	-	-
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(42)	-	-
<b>Saldo nos estoques no fim do exercício</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas são registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas no passivo circulante:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Mútuo financeiro (a)	1.222	-	1.696	1.222	-	1.696
Dividendos a pagar (b)	-	-	-	402	-	-
<b>Total</b>	<b>1.222</b>	<b>-</b>	<b>1.696</b>	<b>1.624</b>	<b>-</b>	<b>1.696</b>

### (a) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2019	31/12/2018
Companhia (i)	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	1.222	-
	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	Sócia	-	848
Companhia (ii)	RH Empreendimentos Imobiliários Ltda (RH)	-	-	Sócia	-	848
<b>Total</b>					<b>1.222</b>	<b>1.696</b>

(i) Contrato firmado em 10 de maio de 2019, com a liberação de R\$ 4.167 como forma de financiar parte da aquisição de participação 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 20% 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 na data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(ii) Em 09 de maio de 2017, a Companhia adquiriu 100% das quotas da Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo 50% adquiridos da Cyrela e 50% adquiridos da RH. O preço de aquisição na cessão foi transferido para conta de adiantamento para futuro aumento de capital, e capitalizado em 31 de outubro de 2019.

Nas operações de mútuos financeiros há pagamento de remuneração, pela Companhia, com base em índices acordados entre as partes, não havendo, por consequência, prejuízos à eventuais acionistas/cotistas não controladores nem em prejuízo da Companhia ou favorecimento de controladora. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>
Liberações	4.167
(-) Amortização principal	(2.988)
Juros incorridos	130
(-) Juros pagos	(87)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.222</b>

**(b) Dividendos a pagar (Consolidado)**

<b>Parte</b>	<b>31/12/2019</b>
Sócios Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>402</b>

**(c) Remuneração de pessoal-chave da Administração**

Até 31 de dezembro de 2019, a diretoria do grupo era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante os exercícios de 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia ou suas controladas.

**(d) Contratos de prestação de serviço**

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 de 2019 foi de R\$675 (não ocorreram custos dessa natureza nos exercícios de 2018 e 2017).

## 8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Controladas	98.132	24.414	8.415	-	-	-
Coligadas	20.617	16.689	-	20.617	16.686	-
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>118.749</b>	<b>41.103</b>	<b>8.415</b>	<b>20.617</b>	<b>16.686</b>	<b>-</b>
(-) Provisão para perdas em investidas (a)	-	(12)	(108)	-	-	-
<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>118.749</b>	<b>41.091</b>	<b>8.307</b>	<b>20.617</b>	<b>16.686</b>	<b>-</b>

(a) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda de investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016 (não auditado)</b>	-	-
Adições de investimento - aportes de capital e AFAC	7.228	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.195	-
Outros	(116)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>8.307</b>	<b>-</b>
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	15.660	7.292
Dividendos distribuídos	(9.366)	-
Resultado de equivalência patrimonial	27.103	9.917
Baixa de investimento - venda de participação societária (*)	(453)	(453)
Outros	(160)	(70)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>41.091</b>	<b>16.686</b>
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	44.635	1.653
Dividendos distribuídos	(25.330)	(13.584)
Resultado de equivalência patrimonial	52.359	7.895
Baixa de investimento - venda de participação societária (**)	(1.860)	-
Adição de investimento - compra de participação societária (***)	7.905	7.905
Capitalização dos juros	233	-
Outros	(284)	62
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>118.749</b>	<b>20.617</b>

- (\*) Em 29 de março de 2018, a Companhia vendeu 30% da subsidiária integral Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações pelo valor de R\$520, gerando ganho de R\$67 reconhecido como transação de capital no patrimônio líquido da Companhia. Naquela data o controle foi transferido para a Cyrela. No entanto, em 02 de janeiro de 2020, devido a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais da investida, o controle foi retomado pela Companhia com a respectiva alteração do ato societário;
- (\*\*) 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, sem perder o controle, pelo valor de R\$2.218, gerando ganho de R\$358 reconhecido como transação de capital no patrimônio líquido da Companhia;
- (\*\*\*) Em 10 de maio de 2019, a Companhia 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 Companhia.

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017 e principais informações:

Investida	Particip. (%)	31/12/2019							
		Balanço patrimonial		Controladora		Consolidado			
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	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	490	(12)	139	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	-	-	-
<b>Total investimentos</b>		<b>359.805</b>	<b>208.475</b>	<b>84.638</b>	<b>66.692</b>	<b>118.749</b>	<b>52.359</b>	<b>20.617</b>	<b>7.895</b>

(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".

31/12/2018

Investida	Balanco patrimonial				Controladora			Consolidado	
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento		Equivalência patrimonial	Equivalência patrimonial
						(perda de investimento)	Investimento		
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	12.365	6.817	3.756	1.792	5.548	1.792	-	-
Lavi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	10.843	6.641	4.562	(360)	3.949	(338)	-	-
Lavi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	50.737	33.117	(1.018)	18.638	14.096	14.910	-	-
Lavi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	37.999	14.157	9.675	14.167	16.689	9.917	16.686	9.917
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	444	84	(462)	822	360	822	-	-
Lavi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	453	3	452	(2)	450	(2)	-	-
Lavi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11	-	11	-	11	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>		<b>112.852</b>	<b>60.819</b>	<b>16.976</b>	<b>35.057</b>	<b>41.103</b>	<b>27.101</b>	<b>16.686</b>	<b>9.917</b>
<b>LV Construção Empreitada Ltda.</b>									
(-) Provisão para perdas de investimento	99,99%	246	258	(14)	2	(12)	1	-	-
<b>Investimentos líquidos</b>		<b>113.098</b>	<b>61.079</b>	<b>16.961</b>	<b>35.059</b>	<b>41.091</b>	<b>27.102</b>	<b>16.686</b>	<b>9.917</b>

31/12/2017

Investida	Particip. (%)	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	
						(Perda de investimento)	Investimento
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.623	6.667	2.547	1.409	3.956	1.409
Lavi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	768	18	764	(14)	705	(13)
Lavi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	3.410	26	3.488	(104)	2.707	(83)
Lavi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	21.737	20.690	1.057	(10)	1.047	(10)
<b>Total Investimentos</b>		<b>36.538</b>	<b>27.401</b>	<b>7.856</b>	<b>1.281</b>	<b>8.415</b>	<b>1.303</b>
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	88	171	-	(83)	(83)	(83)
LV Construção Empreitada Ltda.	99,99%	-	25	-	(25)	(25)	(25)
<b>(-) Provisão para perdas de investimentos</b>		<b>88</b>	<b>196</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>(108)</b>	<b>(108)</b>
<b>Investimentos líquidos</b>		<b>36.626</b>	<b>27.597</b>	<b>7.856</b>	<b>1.173</b>	<b>8.307</b>	<b>1.195</b>



## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Taxa de juros	Vencimentos	Controladora 31/12/2019	Consolidado 31/12/2019
Crédito com garantia hipotecária - patrimônio de afetação (i)	Banco Bradesco S.A.	8% na fase de construção e 12% após	10/05/2023	-	4.421
CCB - financiamento imobiliário (ii)	Banco Alfa de Investimentos S.A.	108% do CDI	18/11/2022	50.074	50.074
<b>Total</b>				<b>50.074</b>	<b>54.495</b>
Circulante				74	4.495
<b>Não circulante</b>				<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

(i) Contrato firmado em 21 de agosto de 2018, com o limite total de R\$ 19.201, os quais serão liberados de acordo com o percentual de evolução de obra. Até 31 de dezembro de 2019, o total de recursos liberados foi de R\$ 4.402. Os recursos devem ser aplicados exclusivamente na construção do Empreendimento Imobiliário denominado "Condomínio Movva SP";

(ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor de R\$ 50.000, que teve os recursos totalmente liberados em 02 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.

### Cronograma de vencimentos

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

A vencer em:	Controladora	Consolidado
	31/12/2019	31/12/2019
Até 1 ano	74	4.495
De 1 a 2 anos	-	-
De 2 a 3 anos	50.000	50.000
<b>Total</b>	<b>50.074</b>	<b>54.495</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-	-
Adições	50.000	54.421
Juros incorridos	74	98
Juros pagos	-	(24)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>50.074</b>	<b>54.495</b>

### 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, sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019:

$(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{patrimônio líquido}$	= ou < que 0,80
$(\text{Total de recebíveis} + \text{imóveis a comercializar}) / (\text{dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custos e despesas a apropriar})$	= 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, todos os *covenants* foram cumpridos pela Companhia e pela Cyrela no que diz respeito aos índices financeiros.

**b) Arrendamento mercantil**

	<b>Controladora e consolidado</b>
	<b>31/12/2019</b>
Provisão para pagamento de arrendamento	2.684
(-) Ajuste a valor presente	(1.156)
<b>Saldo líquido</b>	<b>1.528</b>
Circulante	420
<b>Não circulante</b>	<b>1.108</b>

A Companhia possui 02 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia, com vencimento previsto para 15 de outubro de 2021. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos (tendo sido considerado o prazo de 05 anos na adoção inicial). 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 10,31% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

**Cronograma de vencimentos**

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

	<b>Controladora e consolidado</b>
	<b>31/12/2019</b>
<b>A vencer em:</b>	
Até 1 ano	420
De 1 a 2 anos	418
De 2 a 3 anos	435
De 3 a 4 anos	453
Após 4 anos	958
<b>(-) Ajuste a valor presente</b>	<b>(1.156)</b>
<b>Total</b>	<b>1.528</b>

**Movimentação do arrendamento mercantil**

Conforme tabela a seguir apresenta:

	<b>Controladora e consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>
Adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	1.577
Juros incorridos (i)	336
Pagamentos	(385)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.528</b>

(i) Inclui o valor aproximado de R\$ 103, de inflação corrente do período.

### Movimentação dos ativos de direito de uso

	31.12.2019
Saldo em 1º de janeiro	-
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	1.577
Saldo no final do período	1.577
Despesa com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(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 do 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 5,53% a.a..

Ativo	31.12.2019	Passivo	31.12.2019
Direito de uso	1.577	Arrendamento	2.684
(-) Depreciação	(232)	(-) Ajuste a valor presente	(1.156)
	<u>1.345</u>		<u>1.528</u>
<b>Fluxo inflacionado:</b>			
Ativo	31.12.2019	Passivo	31.12.2019
Direito de uso	2.420	Arrendamento	2.701
(-) Depreciação	(356)	(-) Ajuste a valor presente	(641)
	<u>2.064</u>		<u>2.060</u>

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes à itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e gruas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e utensílios de copa de nosso escritório), foram de R\$493, R\$324 e R\$89 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente, registradas na rubrica despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

## 10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Permutas Financeiras	20.736	24.286	-
Compromissos em moeda corrente	24.683	-	10.100
Contratos de SCP's	4.267	6.816	6.661
<b>Total</b>	<b>49.686</b>	<b>31.102</b>	<b>16.761</b>
Circulante	27.514	8.035	10.800
<b>Não circulante</b>	<b>22.172</b>	<b>23.067</b>	<b>5.961</b>

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 (SCP's), 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		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Até 1 ano	27.514	8.035	10.800
De 1 a 2 anos	19.285	5.629	461
De 2 a 3 anos	1.542	17.438	5.500
De 3 a 4 anos	1.345	-	-
<b>Total</b>	<b>49.686</b>	<b>31.102</b>	<b>16.761</b>
Circulante	27.514	8.035	10.800
<b>Não circulante</b>	<b>22.172</b>	<b>23.067</b>	<b>5.961</b>

## 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Por recebimentos das vendas de imóveis	26.467	7.538	3.292
Adiantamentos de clientes - permutas	91.662	10.421	10.580
<b>Total</b>	<b>118.129</b>	<b>17.959</b>	<b>13.872</b>
Circulante	60.958	17.959	13.872
<b>Não circulante</b>	<b>57.171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

## 12. Outras contas a pagar

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	9.200	-	-
Demais obrigações (ii)	453	142	121
<b>Total</b>	<b>9.653</b>	<b>142</b>	<b>121</b>
Circulante	453	142	121
<b>Não circulante</b>	<b>9.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (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) Representam, substancialmente, devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias.

## 13. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$3.696 em 31 de dezembro de 2019, R\$2.179 em 31 de dezembro de 2018 e R\$839 em 31 de dezembro de 2017.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

<b>Provisões</b>	<b>Controladora e consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016 (Não auditado)</b>	<b>-</b>
Constituição de provisão	839
Saldo em 31 de dezembro de 2017	839
Constituição e atualização de provisão	1.340
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.179
Constituição e atualização de provisão	1.517
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>3.696</b>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, 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 períodos.

#### Ações com risco possível de perda

A Companhia não possui causas com prognóstico de perda possível em andamento a serem divulgadas em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

#### 14. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Diferenças temporárias - RET:</b>			
IRPJ - diferido	1.515	616	48
CSLL - diferida	794	322	25
PIS - diferido	445	181	14
Cofins - diferido	2.057	835	67
<b>Total</b>	<b>4.811</b>	<b>1.954</b>	<b>154</b>
Circulante	2.164	581	81
<b>Não circulante</b>	<b>2.647</b>	<b>1.373</b>	<b>73</b>

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:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	44.236	19.922	(4.086)	53.729	25.049	(4.033)
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(15.040)</b>	<b>(6.773)</b>	<b>1.389</b>	<b>(18.268)</b>	<b>(8.517)</b>	<b>1.371</b>
Equivalência patrimonial	17.802	9.215	406	2.684	3.372	-
Créditos fiscais não constituídos	(2.762)	(2.442)	(1.795)	(2.716)	(2.442)	(1.795)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/RET	-	-	-	14.280	6.166	350
<b>Total da despesa com IR e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.020)</b>	<b>(1.421)</b>	<b>(74)</b>
Corrente	-	-	-	(1.371)	(557)	-
<b>Diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.649)</b>	<b>(864)</b>	<b>(74)</b>

(a) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros.

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Base - RET	120.275	48.860	3.844
Alíquota nominal - RET	4,0%	4,0%	4,0%
Passivo diferido	4.811	1.954	154

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, 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 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.

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	561.704	196.270	33.279
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(298.735)	(102.003)	(10.742)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(1.973)	(1.855)	-
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>260.996</b>	<b>92.412</b>	<b>22.537</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	355.817	125.990	21.752
Custos incorridos - apropriados	(189.435)	(65.511)	(7.021)
Provisão para distrato - efeito em custos	(1.227)	(1.186)	-
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>165.155</b>	<b>59.293</b>	<b>14.731</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>95.841</b>	<b>33.119</b>	<b>7.806</b>

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

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

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo incorrido de obra das unidades em estoque	708	196	143
Custo orçado total de obra a incorrer das unidades em estoque	22.619	2.037	4.798
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>23.327</b>	<b>2.233</b>	<b>4.941</b>



Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

**c) Patrimônio de afetação**

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

## 16. Patrimônio líquido

**a) Capital social**

Em 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 real cada.

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.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social subscrito e integralizado é de R\$10, composto por 10.000 quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.

**b) Transação de capital**

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

**c) Lucro (prejuízo) por quota**

O lucro (prejuízo) básico por quotas é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado quotas 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 (prejuízo) por quotas:

Básico/diluído (i)	Controladora e consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos sócios controladores	44.236	19.922	(4.086)
Número médio ponderado de quotas em circulação (em milhares)	105.834	105.834	105.834
Lucro (prejuízo) básico e diluído por quotas, expresso em reais	0,42	0,19	(0,04)

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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 28. Desta forma, o lucro (prejuízo) por quotas nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 foram calculados, de forma retrospectiva, com base na média ponderada de quotas entre 1º de janeiro de 2020 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 para emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 28. Naquela data, as quotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária. Portanto, o lucro por quota nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 são comparáveis com o lucro por ações, após a substituição.

#### d) Destinações dos resultados dos exercícios

Conforme Contrato Social da Companhia, em vigor durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a distribuição de dividendos anuais são deliberadas conforme reunião de sócios, não havendo dividendos mínimos obrigatórios. Os quotistas da Companhia aprovaram as contas e ratificaram as distribuições de lucro ocorridas em 2019, 2018 e 2017.

#### e) Dividendos distribuídos

A Companhia distribuiu em 2019 dividendos desproporcionais no montante de R\$1.259, sendo R\$1.179 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários e R\$80 ao sócio Moshe Horn. Em 2018, a Companhia distribuiu R\$263 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários.

### 17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Venda de imóveis	197.397	91.252	10.817
Ajuste a valor presente	(1.277)	(4.431)	(318)
Serviços prestados	2.730	2.561	-
Provisão para distratos	(618)	(1.834)	-
Receita de indenização por distrato	32	137	-
Deduções da receita bruta	(4.460)	(2.952)	(359)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>193.804</b>	<b>84.733</b>	<b>10.140</b>

### 18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo dos imóveis vendidos	(123.240)	(58.427)	(6.678)
Custo dos serviços prestados	(952)	(851)	(186)
Provisão para distratos	353	1.174	-
Provisão para garantia de obra	(653)	(90)	(8)
<b>Total</b>	<b>(124.492)</b>	<b>(58.194)</b>	<b>(6.872)</b>

### 19. Despesas administrativas

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com pessoal	(536)	(317)	(110)	(692)	(291)	(110)
Serviços de terceiros	(5.087)	(4.698)	(3.232)	(5.543)	(5.087)	(3.363)
Depreciação	(383)	(154)	(106)	(393)	(163)	(106)
Manutenção e utilidades	(497)	(560)	(902)	(598)	(671)	(907)
Legais e cartoriais	(15)	(3)	(38)	(544)	(81)	(113)
Demais despesas	(211)	(234)	(70)	(262)	(273)	(70)
<b>Total</b>	<b>(6.729)</b>	<b>(5.966)</b>	<b>(4.458)</b>	<b>(8.032)</b>	<b>(6.566)</b>	<b>(4.669)</b>

## 20. Despesas comerciais

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Propaganda e publicidade	-	-	-	(3.809)	(1.445)	(728)
Estande de vendas	-	-	-	(8.581)	(1.876)	(1.080)
Despesas com vendas	-	-	-	(2.642)	(951)	(293)
Demais despesas	(43)	(21)	(1)	(75)	(24)	(23)
<b>Total</b>	<b>(43)</b>	<b>(21)</b>	<b>(1)</b>	<b>(15.107)</b>	<b>(4.296)</b>	<b>(2.124)</b>

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para contingência	(1.517)	(1.340)	(839)	(1.517)	(1.340)	(839)
Outras receitas (despesas)	309	23	-	271	22	-
<b>Total</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>(839)</b>	<b>(1.246)</b>	<b>(1.318)</b>	<b>(839)</b>

## 22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Rendimentos sobre aplicações financeiras	414	90	21	1.821	846	100
Juros ativos diversos	28	-	1	129	39	2
Outras receitas financeiras	-	44	1	-	45	243
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>442</b>	<b>134</b>	<b>23</b>	<b>1.950</b>	<b>930</b>	<b>345</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(149)	-	(5)	(435)	(44)	(6)
Despesas bancárias	(80)	(3)	-	(132)	(28)	(6)
Variação monetária	(337)	-	-	(450)	(74)	-
Cofins/PIS sobre receitas financeiras	(18)	(7)	(1)	(18)	(7)	(1)
Outras despesas financeiras	(1)	(1)	-	(8)	(4)	(1)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(585)</b>	<b>(11)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1.043)</b>	<b>(157)</b>	<b>(14)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(143)</b>	<b>123</b>	<b>17</b>	<b>907</b>	<b>773</b>	<b>331</b>

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

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Transações entre sócios	(71)	68	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	118.361	15.084	-
Juros capitalizados	234	-	-
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 nºs 3.22 e 9 b).	1.577	-	-

## 24. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 25. Segmentos operacionais

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda;
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento;
- As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

## 26. Seguros

As controladas do Grupo Lavvi mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades:

As coberturas de seguros são as seguintes:

- Risco de engenharia – cobertura de R\$ 221.704 para: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes a construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.;
- Garantias contratuais com setor público: cobertura básica de R\$ 54.973;
- Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral: cobertura básica de R\$ 18.000.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

## 27. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Custo amortizado:</b>				
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	30.773	6.730	66.017	20.052
Caixa restrito	-	-	295	1.787
Contas a receber de clientes	-	-	136.088	51.876
				6.817
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil	51.602	-	56.023	-
Fornecedores	392	73	3.643	755
Contas a pagar por aquisição de imóveis - compromissos em moeda corrente	-	-	24.683	-
Partes relacionadas	1.222	-	1.624	-
				1.696
<b>Valor justo:</b>				
<b>Passivos financeiros</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permutas financeiras	-	-	20.736	24.286
Contas a pagar por aquisição de imóveis - SCP's	-	-	4.267	6.816
				6.661

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

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

**d) Gestão de risco de mercado**

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

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

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

**e) Exposição a riscos cambiais**

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

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros 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 partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 3,11% ao ano e 2,08% ao ano.

Transação	Risco	Controladora e Consolidado			
		2019			
		Cenário I provável	Variação de 25%	Variação de 50%	
Empréstimos e financiamentos em CDI		CDI a 4,48%	CDI a 5,60%	CDI a 6,72%	
Despesa financeira	<b>Negativo</b>	50.074	2.244	2.805	3.366
Empréstimos e financiamentos em CDI		CDI a 4,48%	CDI a 3,36%	CDI a 2,24%	
Despesa financeira	<b>Positivo</b>	50.074	2.244	1.683	1.122

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos de 31 de dezembro de 2019 como sendo 4,48%.

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.

Em 31 de dezembro de 2019, 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	De 2 a	Total	Até 1	De 2 a	Total
	ano	3 anos		ano	3 anos	
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	494	51.108	51.602	4.915	51.108	56.023
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	27.514	22.172	49.686

#### 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 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 26 (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.

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 os exercícios de 2019, 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos



## 28. Eventos subsequentes

### **Aumento de capital e reestruturação societária**

Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, naquele ato foi deliberado o aumento de capital social da Companhia 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 sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas acima emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. - sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo. A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ato contínuo, as quotistas Cyrela e RH cederam e transferiram, em razão da compra e venda de quotas, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de preferência.

### **Transferência de Controle de Sociedade Investida**

Em 02 de janeiro de 2020, houve a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., em virtude de os cotistas 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)

### **Transformação da Companhia em Sociedade Anônima**

Em 19 de junho de 2020, a Companhia registrou a terceira alteração e consolidação de seu contrato social, naquele ato foi deliberado a transformação da Companhia em sociedade anônima de capital fechado, sendo que as 95.864.986 quotas ordinárias e as 10.651.666 quotas preferenciais foram convertidas, respectivamente, em 106.516.652 ações ordinárias, mantendo-se o mesmo valor nominal de R\$1,00 cada. Com a transformação, a Companhia passou a ser denominada como Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

\* \* \*

---

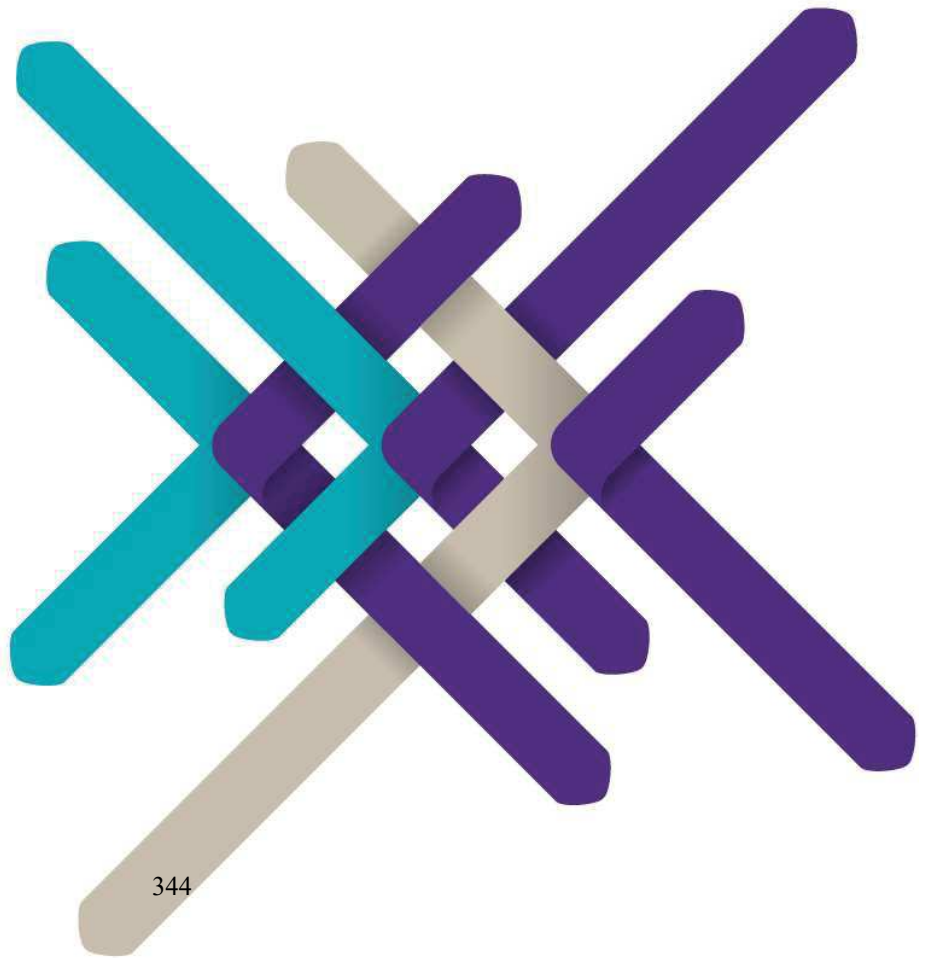
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DO GRUPO LAVVI REFERENTES  
AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Grupo Lavvi

Demonstrações financeiras combinadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras combinadas	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras combinadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017	15

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Quotistas e Administradores do  
**Grupo Lavvi**  
São Paulo – SP

## Opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Examinamos as demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi (formado pelas empresas relacionadas na Nota Explicativa nº 1), que compreendem os balanços patrimoniais combinados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada do Grupo Lavvi em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando o pronunciamento técnico NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas.

## 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 combinadas”. Somos independentes em relação ao Grupo Lavvi, 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 combinadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Apresentação das demonstrações financeiras combinadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.a, em 02 de janeiro de 2020 a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.) teve seu capital social aumentado pela conferência, por seu controlador, de participação societária na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que, a partir do citado ato societário e alteração de certos aspectos de governança e o fato de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. nas atividades financeiras e operacionais da investida, esta passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Ltda. (cujo controle era detido, anteriormente, por quotista controlador em comum). Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, em virtude de os cotistas continuarem buscando melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. nas atividades operacionais e financeiras da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio da terceira alteração contratual da investida e alteração de certos aspectos de governança, o controle foi retomado pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (tendo sido controlada por cotista controlador em comum durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020). Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo Lavvi independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. como entidades controladas pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. desde 1º de janeiro de 2017, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas, conforme requerido pela Norma NBC TG 44/Deliberação CVM 708/13). Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária. 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas 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 pelo Grupo Lavvi 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 das entidades que compõem o Grupo Lavvi, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido às 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 combinadas do Grupo Lavvi. 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

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela Administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentage of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de 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 combinadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial combinado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (saldos iniciais de 1º de janeiro de 2017), apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outro auditor independente.



## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras combinadas

A administração do Grupo Lavvi é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando o pronunciamento técnico NBC TG 44, 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 combinadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Grupo Lavvi continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras combinadas, a não ser que a administração pretenda liquidar o Grupo Lavvi ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Grupo Lavvi são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras combinadas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras combinadas, 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 combinadas.

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 combinadas, 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 do Grupo Lavvi;
- 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 do Grupo Lavvi. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras combinadas 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 o Grupo Lavvi a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras combinadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras combinadas 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 combinadas. 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 combinadas 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, 06 de julho de 2020



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

## Grupo Lavvi

### Balancos patrimoniais combinados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

<b>ATIVO</b>				
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Ativo circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	76.500	38.149	18.704
Caixa restrito	4	548	4.763	3.962
Contas a receber	5	115.626	59.668	19.002
Imóveis a comercializar	6	211.721	59.435	67.756
Tributos a recuperar		494	377	88
Outros créditos		263	1.381	334
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>405.152</b>	<b>163.773</b>	<b>109.846</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber	5	85.587	61.591	22.559
Imóveis a comercializar	6	65.267	94.857	93.308
Tributos a recuperar		140	110	37
Outros créditos		81	-	-
Investimentos	8	10.840	-	-
Imobilizado		1.976	761	894
Intangível		228	340	440
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>164.119</b>	<b>157.659</b>	<b>117.238</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>569.271</b>	<b>321.432</b>	<b>227.084</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

# Grupo Lavvi

## Balances patrimoniais combinados para os exercicios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Passivo circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	9	12.944	82	18
Fornecedores		4.995	5.903	1.522
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	45.791	10.047	10.800
Impostos e contribuições a recolher		2.485	1.125	967
Salários, encargos sociais		355	193	20
Adiantamentos de clientes	11	133.172	37.687	23.600
Tributos com recolhimento diferido	14	4.133	2.251	620
Partes relacionadas	7	1.624	-	1.696
Provisão para garantia		1.077	505	-
Arrendamento mercantil	9	420	-	-
Outras contas a pagar	12	1.080	762	500
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>208.076</b>	<b>58.555</b>	<b>39.743</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	9	50.000	15.620	3.200
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	29.466	48.079	35.087
Tributos com recolhimento diferido	14	3.059	2.323	737
Adiantamentos de clientes	11	22.515	22.515	27.929
Provisão para garantia		1.128	323	8
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	13	3.832	2.193	839
Arrendamento mercantil	9	1.108	-	-
Outras contas a pagar	12	9.200	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>120.308</b>	<b>91.053</b>	<b>67.800</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social	16	102.944	57.950	57.950
Adiantamentos para futuro aumento de capital		512	32.857	12.144
Transações de capital		(3)	68	-
Reserva de lucros		61.213	13.760	-
Prejuízos acumulados		-	-	(6.556)
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>164.666</b>	<b>104.635</b>	<b>63.538</b>
Participação dos acionistas não controladores		76.221	67.189	56.003
<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>240.887</b>	<b>171.824</b>	<b>119.541</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>569.271</b>	<b>321.432</b>	<b>227.084</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo Lavvi

### Demonstrações do resultado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	Nota	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receita líquida</b>	17	268.179	186.000	72.048
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	18	(178.013)	(130.267)	(56.242)
<b>Lucro bruto</b>		90.166	55.733	15.806
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>				
Despesas comerciais	20	(16.262)	(10.414)	(10.634)
Despesas administrativas	19	(8.809)	(7.158)	(5.242)
Resultado de equivalência patrimonial	8	5.111	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	20	(1.374)	(1.336)	(893)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		(21.334)	(18.908)	(16.769)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		68.832	36.825	(963)
Receitas financeiras	22	2.832	1.801	962
Despesas financeiras	22	(1.395)	(474)	(101)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		1.437	1.327	861
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		70.269	38.152	(102)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	(1.227)	(1.397)	(649)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	(4.369)	(1.742)	(455)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		64.673	35.013	(1.206)
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas controladores		51.187	23.444	(2.673)
Acionistas não controladores		13.486	11.569	1.467

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo Lavvi

### Demonstrações do resultado abrangente combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	64.673	35.013	(1.206)
Outros resultados abrangentes	-	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u>64.673</u>	<u>35.013</u>	<u>(1.206)</u>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionistas controladores	51.187	23.444	(2.673)
Acionistas não controladores	13.486	11.569	1.467
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u>64.673</u>	<u>35.013</u>	<u>(1.206)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo Lavvi

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	Capital social	Adiantamento futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016 (Não auditado)</b>	59.647	1.531	-	-	(3.883)	57.295	53.799	111.094
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	10.613	-	-	-	10.613	737	11.350
Devolução de capital	(1.697)	-	-	-	-	(1.697)	-	(1.697)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(2.673)	(2.673)	1.467	(1.206)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>57.950</b>	<b>12.144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.556)</b>	<b>63.538</b>	<b>56.003</b>	<b>119.541</b>
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	20.713	-	-	-	20.713	4.413	25.126
Transação de capital entre sócios	-	-	68	-	-	68	79	147
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	23.444	23.444	11.569	35.013
Dividendos distribuídos no período	-	-	-	-	(3.128)	(3.128)	(4.875)	(8.003)
Destinação dos resultados	-	-	-	13.760	(13.760)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>57.950</b>	<b>32.857</b>	<b>68</b>	<b>13.760</b>	<b>-</b>	<b>104.635</b>	<b>67.189</b>	<b>171.824</b>
Aumento de capital	44.994	(44.994)	-	-	-	-	2.176	2.176
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	12.649	-	-	-	12.649	2.125	14.774
Transação de capital entre sócios	-	-	(71)	-	-	(71)	92	21
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	51.187	51.187	13.486	64.673
Dividendos distribuídos no período	-	-	-	-	(3.734)	(3.734)	(8.847)	(12.581)
Destinação dos resultados	-	-	-	47.453	(47.453)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>102.944</b>	<b>512</b>	<b>(3)</b>	<b>61.213</b>	<b>-</b>	<b>164.666</b>	<b>76.221</b>	<b>240.887</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

# Grupo Lavvi

## Demonstrações dos fluxos de caixa combinados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	70.269	38.152	(102)
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>			
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	393	168	111
Resultado de equivalência patrimonial	(5.111)	-	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	2.660	572	142
Ajuste a valor presente de contas a receber	310	5.383	1.395
Ajuste a valor presente de arrendamento	337	-	-
Receita de imóveis - Provisão distrato	(8.431)	16.884	-
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	6.530	(13.035)	-
Provisão para garantia de obra	1.377	820	6
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.639	1.354	839
Tributos diferidos sobre as receitas	(1.751)	1.475	492
Baixa de imobilizado	418	-	-
Outros resultados	21	147	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>			
Contas a receber	(71.833)	(101.965)	(745)
Imóveis a comercializar	(10.876)	34.867	(45.301)
Tributos a recuperar	(147)	(362)	(89)
Outros créditos	1.037	(1.047)	(115)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>			
Fornecedores	(908)	4.381	1.067
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17.131	12.239	45.887
Impostos e contribuições a recolher	1.400	62	641
Salários, encargos sociais	162	173	18
Adiantamentos de clientes	(22.877)	(6.411)	(868)
Outras contas a pagar	9.487	262	241
	(8.763)	(5.881)	3.619
<b>Impostos e contribuições pagos</b>			
Impostos e contribuições pagos	(1.267)	(1.301)	(411)
Juros pagos	(2.491)	(484)	(33)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(12.521)</b>	<b>(7.666)</b>	<b>3.175</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(9.601)	-	-
Dividendos recebidos	3.872	-	-
Caixa restrito	4.215	(801)	1.352
Imobilizado e intangível	(338)	65	(934)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(736)</b>	<b>418</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Partes relacionadas	1.624	(1.696)	1.696
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	75.736	12.420	3.046
Empréstimos e financiamentos - amortização	(28.620)	-	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(385)	-	-
Pagamentos de dividendos	(12.581)	(8.003)	-
Aumento (redução) de capital e adiantamentos para futuro aumento de capital	16.950	25.126	9.653
<b>Caixa líquido provenientes das atividades de financiamento</b>	<b>52.724</b>	<b>27.847</b>	<b>14.395</b>
<b>Aumento de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>38.351</b>	<b>19.445</b>	<b>17.988</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	38.149	18.704	716
No fim do exercício	76.500	38.149	18.704
<b>Aumento de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>38.351</b>	<b>19.445</b>	<b>17.988</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.



# Grupo Lavvi

## Demonstrações do valor adicionado combinado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>Receitas</b>			
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	273.709	191.575	73.911
<b>Insumor adquiridos de terceiros</b>			
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(178.013)	(130.267)	(56.242)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(23.675)	(17.536)	(16.603)
	<u>(201.688)</u>	<u>(147.803)</u>	<u>(72.845)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>72.021</u>	<u>43.772</u>	<u>1.066</u>
<b>Retenções</b>			
Depreciações e amortizações	(393)	(168)	(111)
	<u>(393)</u>	<u>(168)</u>	<u>(111)</u>
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<u>71.628</u>	<u>43.604</u>	<u>955</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>			
Resultado de equivalência patrimonial	5.111	-	-
Outros resultados com investimentos	-	-	-
Receitas financeiras	2.832	1.801	962
	<u>7.943</u>	<u>1.801</u>	<u>962</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>79.571</u>	<u>45.405</u>	<u>1.917</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>			
<b>Pessoal e encargos</b>			
Pessoal e encargos	2.377	1.204	55
	<u>2.377</u>	<u>1.204</u>	<u>55</u>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>			
Impostos, taxas e contribuições	11.126	8.714	2.967
Juros e encargos financeiros	1.395	474	101
	<u>12.521</u>	<u>9.188</u>	<u>3.068</u>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>			
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	51.187	23.444	(2.673)
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	13.486	11.569	1.467
	<u>64.673</u>	<u>35.013</u>	<u>(1.206)</u>
	<u>79.571</u>	<u>45.405</u>	<u>1.917</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras combinadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

## 1. Contexto operacional

O Grupo Lavvi (“Grupo”) é formado pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi”), atualmente denominada Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 28, e suas investidas, incluindo a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Vinson). O Grupo que tem sede à Av. Angélica, 2346, andar 8º, Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil. Iniciou suas atividades econômicas em 28 de setembro de 2016. O Grupo tem como acionista a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), que detém 45% das ações ordinárias e é a atual controladora do Grupo, a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RH”) com 45% das ações ordinárias e Moshe Horn, que detém 10% de ações preferenciais.

O Grupo mantém preponderantemente caracterizado 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 Lavvi registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, tendo neste mesmo ato deliberado o aumento de capital social em R\$61.513, com 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 sócias quotistas Cyrela e RH subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. – sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012. A partir deste ato societário, a Lavvi 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. que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Lavvi que passou a consolidar a Lavvi Paris a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Lavvi em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que são de responsabilidade da Administração do Grupo, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. como controladas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. desde 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum da controladora Cyrela e que, a partir de 02 de janeiro de 2020, passaram a ser controladas pela Lavvi).

Portanto, estas demonstrações financeiras combinadas não representam as demonstrações financeiras de qualquer uma das entidades que fazem parte do Grupo, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários, estando apresentadas como um único conjunto de demonstrações financeiras de entidades que estão sob controle comum. As demonstrações financeiras combinadas são elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as diversas entidades sob controle comum fossem apenas uma única entidade, considerando os mesmos procedimentos utilizados quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas (em linha com a NBC TG 44/CVM 708/13).

As demonstrações financeiras combinadas compreendem as entidades do Grupo relacionadas abaixo:

- (i) Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi”)
- (ii) Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Apolo 11”)
- (iii) Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Carrão”)
- (iv) Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Londres”)
- (v) Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Paris”)
- (vi) Lior Consultoria Imobiliárias Ltda. (“Lior”)
- (vii) LV Construção Empreitada Ltda. (“LV”)
- (viii) Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Lavvi Madri”)
- (ix) Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Lisboa”)
- (x) Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Milão”)
- (xi) Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Vinson”)

Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas representam a soma de demonstrações individuais, com a eliminação de saldos e transações entre as entidades combinadas, bem como ajustes decorrentes de eventuais resultados ainda não realizados entre essas entidades, e alinhamento de práticas contábeis. Como parte do processo de combinação, destacamos as participações dos acionistas não controladores de acordo com as participações detidas diretamente pela Cyrela nas controladas Vinson e Lavvi Paris, a partir de 02 de janeiro de 2020, de acordo com os percentuais de 49,02% e 30%, respectivamente.

Esses percentuais foram aplicados para todos os períodos apresentados e visam demonstrar quanto seria o lucro, o resultado abrangente e o patrimônio líquido atribuíveis aos acionistas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. caso a reorganização societária de 02 de janeiro 2020 tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2017.

As principais informações das entidades controladas pela Lavvi e aquelas entidades incluídas para fins de apresentação dessas demonstrações financeiras combinadas são apresentadas na Nota Explicativa nº 8.

#### **b) Impactos 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, o Grupo 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 do Grupo 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 combinadas, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

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

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, o Grupo não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados esperados pelo Grupo – abaixo de 1% da carteira total (o que evidencia, por parte dos clientes envolvidos, perda temporária de liquidez – e não deterioração da carteira de recebíveis).

##### **c. Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração do Grupo avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais aprovados pela Portaria nº139/2020, com um impacto financeiro de R\$ 79.

##### **d. Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras combinadas, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

Além disso, o Grupo tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa do Grupo em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, o Grupo não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

O Grupo acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais quando forem substancialmente conhecidos.

O Grupo 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 conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa do Grupo.

Entre outras iniciativas tomadas pelo Grupo, podemos destacar:

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:

- Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até o momento o Grupo teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

## 2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração do Grupo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração do Grupo declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras combinadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 06 de julho de 2020, a Administração do Grupo aprovou a emissão das demonstrações financeiras combinadas e autorizou sua divulgação.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas pela Administração do Grupo 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 registrados (nota explicativa nº 3.9) e contas a pagar para sociedade em cotas de participação (nota explicativa nº 3.21), registrados ao valor justo.

## 2.3. Base de combinação

As demonstrações financeiras combinadas compreendem todas as demonstrações financeiras individuais das entidades do Grupo, incluindo a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda., suas controladas relacionadas na Nota Explicativa nº 1.a, a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.. As demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária.

Por esse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das entidades controladas (tendo sido, a Vinson e a Lavvi Paris consideradas como entidades controladas pela Lavvi desde 1º de janeiro de 2017 para fins de demonstrações financeiras combinadas em virtude do aumento de capital e reestruturação societária apresentadas na Nota Explicativa nº 1.a, considerando os critérios de combinação apresentados a seguir).

Entidades controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais o Grupo 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.

Os seguintes critérios foram adotados para a combinação das demonstrações financeiras de cada entidade participante da combinação:

- Consideração da Vinson e Lavvi Paris como entidades controladas pela Lavvi desde 1º de janeiro de 2017.
- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as entidades.
- Eliminação das transações intercompanhias, contemplando os saldos, lucros, ganhos ou perdas em transações entre as entidades do Grupo. Perdas não realizadas também são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras combinadas, a menos que a transação possua evidências estejam relacionadas a perdas de recuperabilidade do ativo transferido entre as entidades ("*impairment*").

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras combinadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação das entidades do Grupo. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional das entidades do Grupo, 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.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras combinadas do Grupo 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 às 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 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** as entidades do Grupo 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 algumas das entidades do Grupo, podem ser adversamente afetadas, independentemente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, o Grupo 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:** O Grupo 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:** as entidades do Grupo são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão as entidades do Grupo, 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:** as entidades do Grupo 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".

### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa 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. Instrumentos financeiros

##### a. Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

As entidades do Grupo classificam 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.

As entidades do Grupo mensuram 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

As entidades do Grupo classificam 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

As entidades do Grupo reconhecem 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 alguma das entidades se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

As entidades do Grupo desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando alguma das entidades 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 por alguma das entidades em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

As entidades do Grupo desreconhecem 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, alguma das entidades tenha atualmente um direito 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 2019, 2018 e de 2017, o Grupo não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### **3.3. 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 5.

### **3.4. 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.

### **3.5. Investimentos em entidades não controladas**

A valorização das investidas não controladas na data de encerramento das demonstrações financeiras combinadas é realizada usando método de equivalência patrimonial.

Quando a participação do Grupo 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 do Grupo na investida), o Grupo 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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.

### 3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando o Grupo tem 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.

O Grupo presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos 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 aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### 3.9. 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 terrenos 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 (Nota Explicativa nº 4.b).

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.

Os registros das operações de permuta são efetuados somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para alguma das entidades do Grupo 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 3.14.

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 3.14.

### 3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações combinadas 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 do grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando o Grupo 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.

### 3.11. 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 3.14. Em cada ano fiscal, as entidades que pertencem ao Grupo, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Lavvi Empreendimentos 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 demais entidades do grupo 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 às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

### 3.12. Tributos com recolhimento diferido

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 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber

As entidades do Grupo ajustam os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações realizadas 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 apurado pelo Grupo 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.

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

#### Receita com venda de imóveis

As entidades do Grupo 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 o Grupo.

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.

As entidades do Grupo contabilizam 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 as entidades do Grupo tenham direito.

Os contratos de venda das entidades do Grupo 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 a 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:

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

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 das entidades. 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, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos 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 no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

### **Provisão para distratos**

As entidades do Grupo, suportadas pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaboraram 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.

Conseqüentemente, as entidades do Grupo constituem 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, **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 pelas entidades do Grupo 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, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

## **3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração do Grupo 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 2019, 2018 e 2017.

## **3.16. 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.

### 3.17. Informação por segmento

As demonstrações financeiras combinadas 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 do Grupo realizadas considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

### 3.18. Benefícios a empregados

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

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

As entidades do Grupo não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

### 3.19. Resultado básico por cotas

Até o final do exercício social de 2019, Lavvi e Vinson eram constituídas na forma de empresas limitadas. 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 2019, 2018 e 2017, o Grupo que não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados exercícios sociais, os resultados básico e diluído por quota se equivalem.

### 3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”)

O Grupo elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) combinadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pelo Grupo, 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.

### 3.21. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, o Grupo 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 12). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos as entidades do Grupo, 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 combinadas.

### 3.22. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:**

#### **IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)**

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1ª de janeiro de 2018 – data de adoção pelo Grupo. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). O Grupo não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações que a IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pelo Grupo.

**i) Classificação e mensuração**

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pelo Grupo para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pelo Grupo, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais Combinado ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, o Grupo continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

**ii) Redução ao valor recuperável**

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração do Grupo, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1ª de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

**IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)**

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.



As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que as entidades do Grupo tenham direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. O Grupo reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method – POC*”.

**Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

**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.

O Grupo 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.

O Grupo classificou somente os contratos de aluguéis de imóveis 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 CLL (equivalente a uma taxa anual de 6,8% ao ano, pós IR e CLL), obtida junto aos principais bancos nos quais o Grupo possui relacionamento, tendo sido aplicada em 1º de janeiro de 2019.

Os efeitos da adoção da norma, sobre as demonstrações financeiras do Grupo estão demonstrados no quadro a seguir:

01/01/2019

<b>Ativo</b>	
Imobilizado - direito de uso	1.577
<b>Passivo</b>	
Arrendamento mercantil - passivo circulante	65
Arrendamento mercantil - passivo circulante	1.512

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados combinados do exercício de 2019 são como segue:

2019

Depreciação (despesas administrativas)	(232)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	(337)

#### 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 incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: **(i)** se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; **(ii)** as suposições que o Grupo 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 pelo Grupo a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras do Grupo, 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.

#### Pronunciamentos novos e ainda não adotados

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações à NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas à NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras do Grupo.

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

### a. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixas e bancos	4.761	1.792	221
Aplicações financeiras (i)	71.739	36.357	18.483
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>76.500</b>	<b>38.149</b>	<b>18.704</b>

- (i) Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender aos compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras correspondem aos 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 de 75% a 95% do CDI.

**b. Caixa restrito**

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações financeiras (i)	548	4.763	3.962

- (i) Referem-se a Certificados Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99% da variação do CDI. O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, aos valores de direito dos sócios participantes de SCP (Nota Explicativa nº 3.9), mantidos em aplicação financeira pela Lavvi e Vinson, até o repasse efetivo aos sócios participantes.

**5. Contas a receber**

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Unidades em construção	217.226	145.393	43.428
Ajuste a valor presente	(7.560)	(7.250)	(1.867)
Provisão para distrato	(8.453)	(16.884)	-
<b>Contas a receber – líquido</b>	<b>201.213</b>	<b>121.259</b>	<b>41.561</b>
<b>Circulante</b>	<b>115.626</b>	<b>59.668</b>	<b>19.002</b>
<b>Não circulante</b>	<b>85.587</b>	<b>61.591</b>	<b>22.559</b>

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 combinados foi de R\$ 7.560 em 2019, de R\$ 7.250 em 2018 e R\$ 1.867 em 2017, registrados na rubrica de receita líquida, e as taxas de descontos utilizadas no período variaram entre 2,48% a.a. e 6,79% a.a.

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>A vencer</b>			
Até 01 ano	131.765	83.803	15.992
De 01 a 02 anos	67.940	40.884	27.436
De 02 a 03 anos	17.521	20.706	0
<b>Total</b>	<b>217.226</b>	<b>145.393</b>	<b>43.428</b>
Ajuste a valor presente	(7.560)	(7.250)	(1.867)
(-) Provisão para distratos	(8.453)	(16.884)	-
<b>Total</b>	<b>201.213</b>	<b>121.259</b>	<b>41.561</b>

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as entidades do Grupo não possuíam saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, está assim representada:

Provisão para distratos	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Saldo Inicial</b>	(16.884)	-	-
Adições	(2.907)	(17.292)	-
Baixas	11.338	408	-
<b>Saldo Final</b>	<b>(8.453)</b>	<b>(16.884)</b>	<b>-</b>

## 6. Imóveis a comercializar

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis em construção	76.127	18.567	42.694
Terrenos para futuras incorporações	192.105	120.574	108.307
Adiantamentos a fornecedores	2.000	2.000	10.000
Estoques – Reversão de custos com distratos	6.505	13.035	-
Juros capitalizados	251	116	63
<b>Total</b>	<b>276.988</b>	<b>154.292</b>	<b>161.064</b>
<b>Circulante</b>	<b>211.721</b>	<b>59.435</b>	<b>67.756</b>
<b>Não circulante</b>	<b>65.267</b>	<b>94.857</b>	<b>93.308</b>

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	31/12/2019	31/31/2018	31/12/2017
<b>Saldo nos estoques no início do exercício</b>	<b>116</b>	<b>63</b>	<b>72</b>
Juros incorridos no exercício	711	508	81
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(576)	(455)	(90)
<b>Saldo nos estoques no fim do exercício</b>	<b>251</b>	<b>116</b>	<b>63</b>

## 7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas são registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas no passivo circulante:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Mútuo financeiro (a)	1.222	-	1.696
Dividendos a pagar (b)	402	-	-
<b>Total</b>	<b>1.624</b>	<b>-</b>	<b>1.696</b>

**(a) Mútuos financeiros**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	1.222	-	-
Lavvi (i)	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Participações						
Lavvi (ii)	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Participações	-	-	Sócia	-	-	848
Lavvi (ii)	RH Empr. Imob. Ltda	-	-	Sócia	-	-	848
<b>Total</b>					<b>1.222</b>	<b>-</b>	<b>1.696</b>

(i) Contrato firmado em 10 de maio de 2019, com a liberação de R\$ 4.167 como forma de financiar de parte da aquisição de 40% CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A. Empreendimentos e Participações (Cyrela), pela Lavvi. Entre as condições de amortização, a Cyrela poderia reter a parcela de 20% de direito da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. para amortização imediata do mútuo. Em 18 de fevereiro de 2020 ocorreu a quitação do saldo remanescente, não havendo mais nada em aberto quanto a esse mútuo na data e aprovação dessas demonstrações financeiras combinadas.

(ii) Em 09 de maio de 2017, a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. adquiriu 100% das quotas da Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo 50% da Cyrela e 50% da RH. O preço de aquisição na cessão foi transferido para conta de adiantamento para futuro aumento de capital, e capitalizado em 31 de outubro de 2019.

Nas operações de mútuos financeiros há pagamento de remuneração, pelo Grupo, com base em índices acordados entre as partes, não havendo, por consequência, prejuízos à eventuais acionistas não controladores nem em prejuízo do Grupo ou favorecimento de controladora. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos contratos de mútuos:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>
Liberações	4.167
(-) Amortização principal	(2.988)
Juros incorridos	130
(-) Juros pagos	(87)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.222</b>

**(b) Dividendos a Pagar**

Trata-se de saldo a pagar a sócios da Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., propostos ao longo do exercício de 2019 (com base nas respectivas demonstrações financeiras societárias).

**(c) Remuneração de pessoal-chave da Administração**

Até 31 de dezembro de 2019, a diretoria do Grupo era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante os exercícios de 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração das entidades do Grupo.

**(d) Contratos de prestação de serviço**

O Grupo 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 pelo Grupo 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 de 2019 foi de R\$675 (não ocorreram custos dessa natureza nos exercícios de 2018 e 2017).

## 8. Investimentos

As principais informações das entidades controladas pela Lavvi e àquelas entidades incluídas para fins de apresentação dessas demonstrações financeiras combinadas são apresentadas a seguir:

Entidades	Definição	(% Particip.)	Balanco patrimonial – 31/12/2019			
			Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controladora	-	160.140	56.979	58.925	44.236
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	15.183	4.267	4.413	6.503
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	94,00%	66.059	37.377	5.776	22.906
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	50.149	30.601	13.376	6.172
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	99,99%	1.181	677	(29)	533
LV Construção Empreitada Ltda.	Controlada	99,99%	617	490	(12)	139
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	54.624	20.970	19.336	14.318
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	108.234	91.413	17.454	(633)
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	10	-	10	-
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Coligada	40,00%	39.006	11.906	14.324	12.776
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	Combinada	70,00%	24.742	10.774	9.990	3.978
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Combinada	50,98%	188.433	67.772	107.027	13.634

Entidades	Definição	(% Particip.)	Balço patrimonial – 31/12/2018			
			Ativo	Passivo	PL antes	
					do resultado	Resultado
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controladora	-	49.893	2.287	27.684	19.922
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	12.365	6.817	3.756	1.792
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	94,00%	10.843	6.641	4.562	(360)
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	50.737	33.117	(1.018)	18.638
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	99,99%	444	84	(462)	822
LV Construção Empreitada Ltda.	Controlada	99,99%	246	258	(14)	2
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	453	4	451	(2)
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	11	-	11	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	Combinada	70,00%	37.999	14.157	9.675	14.167
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Combinada	50,98%	195.626	83.750	104.968	6.908

Entidades	Definição	(% Particip.)	Balço patrimonial – 31/12/2017			
			Ativo	Passivo	PL antes	
					do resultado	Resultado
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controladora	-	9.854	2.689	11.251	(4.086)
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	99,99%	10.623	6.667	2.547	1.409
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	94,00%	768	18	764	(14)
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	80,00%	3.410	26	3.488	(104)
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	Controlada	99,99%	21.737	20.690	1.057	(10)
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	99,99%	88	171	-	(83)
LV Construção Empreitada Ltda.	Controlada	99,99%	-	25	-	(25)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Combinada	50,98%	185.312	74.629	107.914	2.769

- (i) 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 Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Lavvi (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1ª de janeiro de 2020).



A seguir estão detalhadas as principais informações sobre coligada, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

Investimentos	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL Antes do Resultado	Resultado	Investimento	Equivalência Patrimonial
CBR 025 Emp							
Imob Ltda	40,00%	39.006	11.906	14.324	12.776	10.840	5.111

A movimentação dos investimentos em coligadas está apresentada a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-
Adição de investimentos - compra de participação societária (*)	7.905
Adição de investimentos - aporte de capital e AFAC	1.696
Dividendos distribuídos	(3.872)
Resultado de equivalência patrimonial	5.111
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>10.840</b>

(\*) Em 10 de maio de 2019, a Lavvi adquiriu 40% da CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, pelo valor de R\$8.334, a perda gerada na transação de R\$429 foi registrada como transação de capital no patrimônio líquido.

## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		Média de				
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação (i) e outros	Bancos Bradesco S.A., Itaú S.A. e Safra S.A.	8% a 8,3% na fase de construção e 12% após	10/05/2023	12.870	15.702	3.218
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	18/11/2022	50.074	-	-
<b>Total</b>				<b>62.944</b>	<b>15.702</b>	<b>3.218</b>
<b>Circulante</b>				<b>12.944</b>	<b>82</b>	<b>18</b>
<b>Não circulante</b>				<b>50.000</b>	<b>15.620</b>	<b>3.200</b>

- (i) Contratos firmados em 2017 e 2018, que preveem liberações de acordo com a evolução de obras do Grupo. Até 31 de dezembro de 2019, o total de recursos liberados somava R\$ 41.423. Os recursos devem ser aplicados exclusivamente na construção dos empreendimentos imobiliários.
- (ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor de R\$ 50.000, que teve os recursos totalmente liberados em 02 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.

### Cronograma de vencimentos

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

Ano	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Até 01 ano	12.944	82	18
De 01 a 02 anos	-	15.620	-
De 02 a 03 anos	50.000	-	3.200
<b>Total</b>	<b>62.944</b>	<b>15.702</b>	<b>3.218</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>-</b>
Adições	3.200
Juros incorridos	51
Juros pagos	(33)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>3.218</b>
Adições	12.420
Juros incorridos	548
Juros pagos	(484)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>15.702</b>
Adições	75.736
Amortizações	(28.620)
Juros incorridos	2.530
Juros pagos	(2.404)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>62.944</b>

### 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, sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019:

(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 previstas 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 combinadas, todos os *covenants* relativos aos índices financeiros foram cumpridos.

#### b) Arrendamento mercantil

31/12/2019

Provisão para pagamento de arrendamento	2.684
(-) Ajuste a valor presente	(1.156)
<b>Saldo líquido</b>	<b>1.528</b>
<b>Circulante</b>	<b>420</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.108</b>

A Lavvi Empreendimentos possui 02 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Lavvi Empreendimentos, com vencimento previsto para 15 de outubro de 2021. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Lavvi Empreendimentos de proceder com a renovação dos contratos (tendo sido considerado o prazo de 05 anos na adoção inicial). 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 10,31% 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 Lavvi Empreendimentos.

#### Cronograma de vencimentos

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

<b>A vencer em:</b>	<b>31/12/2019</b>
Até 01 ano	420
De 01 a 02 anos	418
De 02 a 03 anos	435
De 03 a 04 anos	453
Após 04 anos	958
(-) Ajuste a valor presente	(1.156)
<b>Total</b>	<b>1.528</b>

### Movimentação do arrendamento mercantil

Conforme tabela a seguir apresenta:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>
Adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	1.577
Juros incorridos	336
Pagamentos	(385)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.528</b>

As despesas com locações incorridas pelo Grupo referentes aos itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e gruas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e utensílios de copa de nosso escritório) foram de R\$885, R\$503 e R\$139 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente, registradas na rubrica despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

### 10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Permutas Financeiras	20.736	24.286	-
Compromissos em moeda corrente	24.683	-	10.100
Contratos de SCPs	29.838	33.840	35.787
<b>Total</b>	<b>75.257</b>	<b>58.126</b>	<b>45.887</b>
<b>Circulante</b>	<b>45.791</b>	<b>10.047</b>	<b>10.800</b>
<b>Não circulante</b>	<b>29.466</b>	<b>48.079</b>	<b>35.087</b>

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 do Grupo que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM e INCC.

O Grupo 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:	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Até 01 ano	45.791	10.047	10.800
De 01 a 02 anos	13.757	14.348	8.054
De 02 a 03 anos	5.165	26.485	12.644
Mais de 03 anos	10.544	7.246	14.389
<b>Total</b>	<b>75.257</b>	<b>58.126</b>	<b>45.887</b>
<b>Circulante</b>	<b>45.791</b>	<b>10.047</b>	<b>10.800</b>
<b>Não circulante</b>	<b>29.466</b>	<b>48.079</b>	<b>35.087</b>

## 11. Adiantamentos de clientes

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Por recebimentos das vendas de imóveis	35.217	15.519	6.200
Adiantamentos de clientes – permutas	120.470	44.683	45.329
<b>Total</b>	<b>155.687</b>	<b>60.202</b>	<b>51.529</b>
<b>Circulante</b>	<b>133.172</b>	<b>37.687</b>	<b>23.600</b>
<b>Não circulante</b>	<b>22.515</b>	<b>22.515</b>	<b>27.929</b>

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, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

## 12. Outras contas a pagar

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	9.200	-	-
Demais obrigações (ii)	1.080	762	500
<b>Total</b>	<b>10.280</b>	<b>762</b>	<b>500</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.080</b>	<b>762</b>	<b>500</b>
<b>Não circulante</b>	<b>9.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) do Grupo 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. As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre o Grupo (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos.
- (ii) Representam, substancialmente, obrigações por devolução de valores pagos por clientes, em razão de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias.

## 13. Provisão 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, que totalizaram, nas demonstrações financeiras, R\$3.696 em 31 de dezembro de 2019, R\$2.179 em 31 de dezembro de 2018 e R\$839 em 31 de dezembro de 2017.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016 (Não auditado)</b>	<b>-</b>
Constituição de provisão	839
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>839</b>
Constituição e atualização de provisão	1.354
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>2.193</b>
Constituição e atualização de provisão	1.639
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>3.832</b>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, 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 períodos.

#### Ações com risco possível de perda

As entidades do Grupo não possuem causas com prognóstico de perda possível em andamento a serem divulgadas em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

### 14. Tributos com recolhimento diferido

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Diferenças Temporárias - RET:</b>			
IRPJ – diferido	2.235	1.624	427
CSLL – diferida	1.217	880	224
PIS – diferido	635	454	126
Cofins – diferido	3.155	2.197	580
(-) Provisão para distrato	(50)	(581)	-
	<b>7.192</b>	<b>4.574</b>	<b>1.357</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.133</b>	<b>2.251</b>	<b>620</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.059</b>	<b>2.323</b>	<b>737</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>70.269</b>	<b>38.152</b>	<b>(102)</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(23.891)</b>	<b>(12.972)</b>	<b>35</b>
Equivalência patrimonial e outros resultados com investimentos	1.738	-	-
Créditos fiscais não constituídos	(2.762)	(2.442)	(1.795)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	19.319	12.275	656
<b>Total das despesas com Imposto de Renda e Contribuição social</b>	<b>(5.596)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>(1.104)</b>
<b>Correntes</b>	<b>(1.227)</b>	<b>(1.397)</b>	<b>(649)</b>
<b>Diferidos</b>	<b>(4.369)</b>	<b>(1.742)</b>	<b>(455)</b>
<b>Total</b>	<b>(5.596)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>(1.104)</b>

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

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Base - RET	179.799	114.340	33.924
Alíquota nominal - RET	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Passivo diferido</b>	<b>7.192</b>	<b>4.574</b>	<b>1.357</b>

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, 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 combinadas do Grupo, 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.

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	756.811	475.293	189.780
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(433.957)	(277.646)	(85.802)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(2.936)	(2.861)	-
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>319.918</b>	<b>194.786</b>	<b>103.978</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	470.697	303.203	127.550
Custos incorridos - apropriados	(269.472)	(180.445)	(58.865)
Provisão para distrato - efeito em custos	(1.789)	(1.803)	-
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>199.436</b>	<b>120.955</b>	<b>68.685</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>120.482</b>	<b>73.831</b>	<b>35.293</b>

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	9	8	7
Custo incorrido de obra das unidades em estoque	22.422	14.741	3.972
Custo orçado total de obra a incorrer das unidades em estoque	29.224	25.989	44.864
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>51.646</b>	<b>40.730</b>	<b>48.836</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

**c) Patrimônio de afetação**

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

## 16. Patrimônio líquido

**a) Capital social**

O capital social é determinado com a combinação do capital social da Lavvi e 50,98% do capital social da Vinson, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	45.004	10	10
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	57.940	57.940	57.940
<b>Total</b>	<b>102.944</b>	<b>57.950</b>	<b>57.950</b>

- (i) Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o capital social da Lavvi subscrito e integralizado é de R\$45.004, R\$10 e R\$ 10, respectivamente, composto por 45.003.540, 10.000 e 10.000, quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada, respectivamente. Em 31 de outubro de 2019, houve o aumento de capital da Lavvi 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.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o capital social da Vinson subscrito e integralizado é de R\$113.664, composto por 113.664.000 quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.

**Aumento de capital com reestruturação societária**

A reestruturação de capital ocorrida em 02 de janeiro de 2020 (Nota Explicativa nº 28), mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson pelas sócias quotistas Cyrela e RH, resultou num aumento na Lavvi de R\$61.513, com 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 da Lavvi de R\$45.004 para R\$106.517 naquela data, dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais. Para apuração do aumento de capital e conferência dos bens foi considerado 50,98% do patrimônio líquido da Vinson em 31 de dezembro de 2019, apresentado nessas demonstrações da mutação do patrimônio líquido combinado.

**b) Transação de capital**

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

**c) Lucro (prejuízo) por quota**

O lucro (prejuízo) básico por quotas é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado quotas 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 (prejuízo) por quotas:

<b>Básico/diluído</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos sócios controladores	51.187	23.444	(2.673)
Número médio ponderado de quotas em circulação (em milhares)	105.834	105.834	105.834
<b>Lucro (prejuízo) básico e diluído por quotas, expresso em reais</b>	<b>0,48</b>	<b>0,22</b>	<b>(0,03)</b>

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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 28. Desta forma, os lucros (prejuízos) por quotas nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 foram calculados, de forma retrospectiva com base na média ponderada de quotas entre 1º de janeiro de 2020 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 para emissão das presentes demonstrações financeiras combinadas.

Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Lavvi para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 28. Naquela data, as quotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária. Portanto, o lucro por quota nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 são comparáveis com o lucro por ações, após a substituição.

#### **d) Dividendos distribuídos**

O Grupo Lavvi Empreendimentos distribuiu dividendos no montante de R\$3.734 em 2019, sendo R\$2.361 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários, R\$1.293 ao sócio Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimento e Participações e R\$80 ao sócio Moshe Horn, desproporcionalmente. Em 2018 o Grupo Lavvi Empreendimentos distribuiu dividendos no montante de R\$3.128, sendo R\$1.211 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários e R\$1.917 ao sócio Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimento e Participações, desproporcionalmente (com base nas respectivas demonstrações financeiras societárias).

## 17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Venda de imóveis	266.637	204.352	75.328
Ajuste a valor presente	(310)	(5.383)	(1.395)
Serviços prestados	1.260	1.820	-
Reversão (provisão) para distratos	8.053	(8.597)	-
Receita de indenização por distrato	179	204	-
Deduções da receita bruta	(7.640)	(6.396)	(1.885)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>268.179</b>	<b>186.000</b>	<b>72.048</b>

## 18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo dos imóveis vendidos	(169.959)	(135.587)	(56.050)
Custo dos serviços prestados	-	-	(186)
Provisão (reversão) para distrato	(6.677)	6.140	-
Garantia de obra	(1.377)	(820)	(6)
<b>Total</b>	<b>(178.013)</b>	<b>(130.267)</b>	<b>(56.242)</b>

## 19. Despesas administrativas

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com pessoal	(692)	(291)	(110)
Serviços de terceiros	(6.191)	(5.263)	(3.479)
Depreciação	(393)	(168)	(111)
Manutenção e utilidades	(607)	(886)	(1.238)
Legais e cartoriais	(639)	(266)	(228)
Demais despesas	(287)	(284)	(76)
<b>Total</b>	<b>(8.809)</b>	<b>(7.158)</b>	<b>(5.242)</b>

## 20. Despesas comerciais

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com vendas	(3.113)	(2.246)	(896)
Marketing, propaganda e comunicação	(4.401)	(3.271)	(4.784)
Despesas com estande	(8.657)	(4.461)	(3.985)
Outras despesas	(91)	(436)	(969)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(16.262)</b>	<b>(10.414)</b>	<b>(10.634)</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para contingência	(1.639)	(1.354)	(839)
Outras receitas (despesas)	265	18	(54)
<b>Total</b>	<b>(1.374)</b>	<b>(1.336)</b>	<b>(893)</b>

## 22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Rendimentos sobre aplicações financeiras	2.612	1.594	677
Juros recebidos	217	111	42
Outras receitas financeiras	3	96	243
<b>Receitas financeiras</b>	<b>2.832</b>	<b>1.801</b>	<b>962</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(631)	(144)	(41)
Despesas bancárias	(283)	(99)	(40)
Variação de monetária	(449)	(212)	-
Cofins/Pis sobre receitas financeiras	(18)	(7)	-
Outras despesas financeiras	(14)	(12)	(20)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(1.395)</b>	<b>(474)</b>	<b>(101)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>1.437</b>	<b>1.327</b>	<b>861</b>

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

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, o Grupo 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:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Transações entre sócios	(71)	68	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	118.361	15.084	10.580
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital	32.857	-	-
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 3.22 e nº 9 b).	1.577	-	-

## 24. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério do Grupo e/ou suspensivas, relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle do Grupo e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 25. Segmentos operacionais

O Grupo possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária. O Grupo está organizado, 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 do Grupo estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

## 26. Seguros

As entidades do Grupo mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades:

As coberturas de seguros são as seguintes:

**Risco de engenharia** – cobertura de R\$ 221.704 para: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes a construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

**Garantias contratuais com setor público:** cobertura básica de R\$ 54.973.

**Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral:** cobertura básica de R\$ 18.000.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

## 27. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

O Grupo administra 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 do Grupo é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido do Grupo (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre o capital.

### b) Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Custo amortizado:</b>			
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	76.500	38.149	18.704
Caixa restrito	548	4.763	3.962
Contas a receber de clientes	201.213	121.259	41.561
<b>Passivos financeiros</b>			
Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil	64.472	15.702	3.218
Fornecedores	4.995	5.903	1.522
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Compromissos em moeda corrente	24.683	-	10.100
Partes relacionadas	1.624	-	1.696
<b>Valor justo:</b>			
<b>Passivos financeiros</b>			
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permutas financeiras	20.736	24.286	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis - SCPs	29.838	33.840	35.787

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

O Grupo 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 do Grupo 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**

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo 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 financeiramente 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 empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras empresas 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 do Grupo, bem como a sua localização;
- As margens de lucro do Grupo 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. As entidades do Grupo possuem 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.

O Grupo 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**

O Grupo não está diretamente exposto aos riscos cambiais por não possuir transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

O Grupo apresenta 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 práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, o Grupo 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 as Entidades do Grupo, 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 pelas entidades do Grupo.

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 3,11% ao ano e 2,08% ao ano.

Transação	2019			
	Risco	Cenário I provável	Variação De 25%	Variação De 50%
Empréstimos e financiamentos em CDI	<b>Negativo</b>	CDI a 4,48%	CDI a 5,60%	CDI a 6,72%
Despesa financeira	50.074	2.244	2.805	3.366
Empréstimos e financiamentos em CDI	<b>Positivo</b>	CDI a 4,48%	CDI a 3,36%	CDI a 2,24%
Despesa financeira	50.074	2.244	1.683	1.122

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos de 31 de dezembro de 2019 como sendo 4,48%.

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 do Grupo. 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**

O Grupo gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

<b>Instrumento</b>	<b>Até 01 ano</b>	<b>De 02 a 03 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	13.364	51.108	<b>64.472</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.791	29.466	<b>75.257</b>

#### **h) Concentração de risco**

O Grupo 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 do Grupo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 26 (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.

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

#### **Hierarquia de valor justo**

O Grupo 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 os exercícios de 2019, 2018 e 2017, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

## **28. Eventos subsequentes**

### **Aumento de capital e reestruturação societária**

Em 02 de janeiro de 2020, a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. registrou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, naquele ato foi deliberado o aumento de capital social da Lavvi 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 sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas acima emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. - sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo. A partir deste ato societário, a Lavvi passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ato contínuo, as quotistas Cyrela e RH cederam e transferiram, em razão da compra e venda de quotas, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de

preferência.

#### **Transferência de Controle de Sociedade Investida**

Em 02 de janeiro de 2020, houve a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Lavvi (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

#### **Transformação da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. em sociedade anônima**

Em 19 de junho de 2020, a Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. registrou sua terceira alteração e consolidação do contrato social, tendo sido deliberada sua transformação em sociedade anônima de capital fechado, sendo que as 95.864.986 quotas ordinárias e as 10.651.666 quotas preferenciais foram convertidas, respectivamente, em 106.516.652 ações ordinárias, mantendo-se o mesmo valor nominal de R\$1,00 cada. Com a transformação, a Companhia passou a ser denominada como Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

\* \* \*



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Índice

---

### 1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3

### 2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	4
2.3 - Outras Informações Relevantes	5

### 3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	6
3.2 - Medições Não Contábeis	7
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	14
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	15
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	19
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	20
3.7 - Nível de Endividamento	21
3.8 - Obrigações	22
3.9 - Outras Informações Relevantes	23

### 4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	34
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	71
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	73
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	76
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	77
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	78
4.7 - Outras Contingências Relevantes	79
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	80

## Índice

### 5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	81
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	90
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	92
5.4 - Programa de Integridade	98
5.5 - Alterações significativas	103
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	104

### 6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	105
6.3 - Breve Histórico	106
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	108
6.6 - Outras Informações Relevantes	109

### 7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	110
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	121
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	122
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	123
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	138
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	139
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	151
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	152
7.8 - Políticas Socioambientais	153
7.9 - Outras Informações Relevantes	155

### 8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	156
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	157
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	158

## Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	159
<b>9. Ativos Relevantes</b>	
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	160
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	161
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	162
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	163
9.2 - Outras Informações Relevantes	170
<b>10. Comentários Dos Diretores</b>	
10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	171
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	199
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	201
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	203
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	208
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	210
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	211
10.8 - Plano de Negócios	212
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	214
<b>11. Projeções</b>	
11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	234
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	235
<b>12. Assembléia E Administração</b>	
12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	236
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	246
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	252
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	257
12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	258
12.7/8 - Composição Dos Comitês	262

## Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	264
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	265
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	268
12.12 - Outras informações relevantes	269

### 13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	273
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	279
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	283
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	287
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	288
13.6 - Opções em Aberto	289
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	290
13.8 - Precificação Das Ações/opções	291
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	292
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	293
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	294
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	295
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	296
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	297
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	298
13.16 - Outras Informações Relevantes	299

### 14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	303
14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	305
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	306

## Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	307
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	308
<b>15. Controle E Grupo Econômico</b>	
15.1 / 15.2 - Posição Acionária	309
15.3 - Distribuição de Capital	316
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	317
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	318
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	321
15.7 - Principais Operações Societárias	322
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	324
<b>16. Transações Partes Relacionadas</b>	
16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	325
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	328
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	330
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	332
<b>17. Capital Social</b>	
17.1 - Informações Sobre O Capital Social	333
17.2 - Aumentos do Capital Social	334
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	335
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	336
17.5 - Outras Informações Relevantes	337
<b>18. Valores Mobiliários</b>	
18.1 - Direitos Das Ações	338
18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	339
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	340



## Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	341
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	342
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	343
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	344
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	345
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	346
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	347
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	348
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	349
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	350
<b>19. Planos de Recompra/tesouraria</b>	
19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	351
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	352
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	353
<b>20. Política de Negociação</b>	
20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	354
20.2 - Outras Informações Relevantes	355
<b>21. Política de Divulgação</b>	
21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	356
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	357
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	359
21.4 - Outras Informações Relevantes	360

## 1.0 - Identificação dos responsáveis

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**Ralph Horn**

**Cargo do responsável**

Diretor Presidente

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**Ovadia Horn**

**Cargo do responsável**

Diretor de Relações com Investidores

**Declaração do Diretor Presidente****Para fins do item 1.1 do Formulário de Referência**

Eu, **Ralph Horn**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 19.200.895-X- SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 115.658.698-42, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Presidente da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Avenida Angélica, 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNJP/ME nº 26.462.693/0001-28 ("Lawvi" ou "Companhia") declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



---

**Ralph Horn**

Diretor Presidente

**Declaração do Diretor de Relações com Investidores****Para fins do item 1.1 do Formulário de Referência**

Eu, **Ovadia Horn**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 50.654.825-9 –SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 419.827.498-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial Avenida Angélica, 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede Avenida Angélica, 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28 (“Lavvi” ou “Companhia”) declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução CVM 480, em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



---

**Ovadia Horn**

Diretor de Relações com Investidores

**2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores****Possui auditor?**

SIM

**Código CVM**

1127-4

**Tipo auditor**

Nacional

**Nome/Razão social**

Grant Thornton Auditores Independentes

**CPF/CNPJ**

10.830.108/0001-65

**Data início**

13/01/2020

**Descrição do serviço contratado**

Os serviços contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017; (ii) auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020; (iii) auditoria das demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017; e (iv) auditoria demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo Lavvi referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.; (v) revisão especial das informações contábeis intermediárias da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board - IASB, referentes aos trimestres findos em 31 de março de 2019, 30 de junho de 2019 e 31 de março de 2020; e (vi) revisão especial das informações contábeis intermediárias combinadas do Grupo Lavvi referentes ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019 e (viii) emissão de Cartas de Conforto no âmbito da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia e emissão de carta de conforto em conexão com oferta privada de ações no exterior para investidores qualificados.

**Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço**

Considerando que a contratação do auditor independente ocorreu no início do atual exercício social, não houve pagamento de remuneração aos auditores no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Com relação ao serviços contratados acima descritos, o montante total da remuneração prevista no contrato celebrado entre a Companhia e o Auditor é de R\$559.766,76 (incluindo impostos), segregado da seguinte forma: (i) auditoria das demonstrações contábeis individuais, consolidadas e combinadas, e revisões trimestrais, R\$262.973,76 (ii) emissão de cartas conforto no Brasil e exterior, R\$296.793,00.

**Justificativa da substituição**

Não aplicável, pois não houve substituição do auditor.

**Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor**

Não aplicável, pois não houve substituição do auditor.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Maria Aparecida Regina Cozero Abdo	13/01/2020	212.948.698-33	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Edifício Berrini One, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (011) 38865100, e-mail: maria.regina@br.gt.com

## **2.3 - Outras Informações Relevantes**

### **2.3 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta seção 2 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

**3.1 - Informações Financeiras - Consolidado**

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	266.256.000,00	115.522.000,00	51.382.000,00	7.887.000,00
Ativo Total	602.104.000,00	365.872.000,00	106.235.000,00	41.771.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	93.743.000,00	193.804.000,00	84.733.000,00	10.140.000,00
Resultado Bruto	38.537.000,00	69.312.000,00	26.539.000,00	3.268.000,00
Resultado Líquido	28.834.000,00	49.709.000,00	23.628.000,00	-4.107.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	106.516.652	45.003.540	10.000	10.000
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	2,499665	2,566954	5,138,200000	788,700000
Resultado Básico por Ação	0,270699	1,104558	2,362,800000	-410,700000
Resultado Diluído por Ação	0,27	1,10	2,362,80	-410,70

## 3.2 - Medições Não Contábeis

### 3.2 – Medições não contábeis

Entendemos que as medições não contábeis apresentadas abaixo são apropriadas para o melhor entendimento de nossa atividade e de nossa geração de caixa, sendo essas medidas não contábeis, inclusive, uma das formas utilizadas por nossa administração para avaliação de nossa performance.

As informações dessa seção foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Para informações financeiras combinadas do Grupo Lavvi, vide o item 3.9 deste Formulário de Referência.

#### **a. Valor das medições não contábeis;**

#### **EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado**

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada (“Instrução CVM 527”) e consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado (reduzido) pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e por depreciação e amortização (“EBITDA”).

O EBITDA Ajustado é o EBITDA acrescido dos custos dos encargos financeiros dos financiamentos da atividade imobiliária capitalizados (como custo dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas) (“EBITDA Ajustado”).

A Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado consistem no EBITDA e no EBITDA Ajustado, respectivamente, divididos pela receita operacional líquida (“Margem EBITDA” e “Margem EBITDA Ajustado”, respectivamente).

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores do desempenho operacional da Companhia e, portanto, não são substitutos do fluxo de caixa, de indicador de nossa liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. O EBITDA e o EBITDA Ajustado não possuem significado padronizado e a nossa definição de EBITDA e EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras companhias.



### 3.2 - Medições Não Contábeis

Seguem abaixo os valores do EBITDA, do EBITDA Ajustado, da Margem EBITDA e da Margem EBITDA Ajustado da Companhia para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(R\$ milhões, exceto %)					
<b>EBITDA</b>	30,7	21,5	53,2	24,4	(4,3)
<b>EBITDA Ajustado</b>	31,1	21,5	53,3	24,4	(4,3)
<b>Margem EBITDA</b>	32,8%	25,1%	27,5%	28,8%	-42,0%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	33,1%	25,1%	27,5%	28,8%	-42,0%

#### ROAE (Return on Average Equity)

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício corrente com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia ("ROAE").

O ROAE não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), não é auditada ou revisada pelos auditores independentes da Companhia, e não possui um significado padrão. Outras empresas podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem abaixo os valores do ROAE da Companhia em 30 de junho de 2020 e 2019 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
<b>ROAE</b>	<b>30,5%</b>	<b>59,6%</b>	<b>79,7%</b>	<b>(92,2%)</b>

#### Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

Os custos financeiros referentes aos financiamentos aplicados diretamente na atividade imobiliária são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado equivale ao Lucro Bruto da Companhia com a exclusão dos efeitos dos custos financeiros referentes aos

### 3.2 - Medições Não Contábeis

financiamentos da atividade imobiliária, incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos ("Lucro Bruto Ajustado"), e oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais da Companhia. Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida da Companhia ("Margem Bruta Ajustada").

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo BRGAAP e nem pelo IFRS, não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, não possuem um significado padrão, e não podem ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Outras empresas que utilizem Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada podem calcular essas medições de maneira diferente da Companhia.

Seguem abaixo os valores do Lucro Bruto Ajustado e da Margem Bruta Ajustada da Companhia para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(R\$ milhões, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	38,9	31,7	69,4	26,5	3,3
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	41,5%	37,0%	35,8%	31,3%	32,2%

#### Dívida (Disponibilidade) Líquida

A Dívida (Disponibilidade) Líquida equivale ao total da Dívida Bruta (conforme definida abaixo) deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, classificados no circulante e não circulante (quando aplicável) ("Dívida (Disponibilidade) Líquida"). A Dívida Bruta equivale à soma dos empréstimos, financiamentos e arrendamentos circulantes e não circulantes ("Dívida Bruta").

A Dívida (Disponibilidade) Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BRGAAP, nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida (Disponibilidade) Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### 3.2 - Medições Não Contábeis

Seguem abaixo os valores da Dívida Líquida em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(R\$ milhões, exceto %)	Em	Em		
	30 de junho de	31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
<b>Dívida (Disponibilidade) Líquida</b>	<b>14,0</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(20,1)</b>	<b>(4,9)</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>51,6</b>	<b>56,0</b>	-	-

**b. Reconciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:**

#### EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

A tabela a seguir apresenta uma reconciliação de nosso EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado nos períodos abaixo indicados:

	Período de seis meses findo em		Exercício social encerrado em		
	30 de junho de		31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(Em milhares de reais, exceto %)					
Lucro (prejuízo) líquido	28.834,0	20.245,0	49.709,0	23.628,0	(4.107,0)
(+) Resultado financeiro líquido	(526,0)	(637,0)	(907,0)	(773,0)	(331,0)
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.206,0	1.698,0	4.020,0	1.421,0	74,0
(+) Depreciação e amortização	204,0	168,0	393,0	163,0	106,0
<b>EBITDA</b>	<b>30.718,0</b>	<b>21.474,0</b>	<b>53.215,0</b>	<b>24.439,0</b>	<b>(4.258,0)</b>
(+) Encargos financeiros no custo <sup>(1)</sup>	352,0	-	42,0	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>31.070,0</b>	<b>21.474,0</b>	<b>53.257,0</b>	<b>24.439,0</b>	<b>(4.258,0)</b>
<i>Margem EBITDA</i>	32,8%	25,1%	27,5%	28,8%	(42,0%)
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	33,1%	25,1%	27,5%	28,8%	(42,0%)
Receita operacional líquida	93.743,0	85.636,0	193.804,0	84.733,0	10.140,0

<sup>1</sup> O encargos financeiros no custo são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

### 3.2 - Medições Não Contábeis

#### ROAE (Return on Average Equity)

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do ROAE da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(em R\$ mil, exceto percentagens)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Lucro (prejuízo) líquido <sup>1</sup>	58.298,0	49.709,0	23.628,0	(4.107,0)
Patrimônio Líquido Médio	190.889,0	83.452,0	29.634,5	4.453,5
<b>ROAE</b>	<b>30,5%</b>	<b>59,6%</b>	<b>79,7%</b>	<b>(92,2%)</b>

(1) Lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses

#### Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada da Companhia para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(em R\$ mil, exceto percentagens)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício Social encerrado em em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
Receita Operacional Líquida	93.743,0	85.636,0	193.804,0	84.733,0	10.140,0
Lucro Bruto	38.537,0	31.705,0	69.312,0	26.539,0	3.268,0
Margem Bruta	41,1%	37,0%	35,8%	31,3%	32,2%
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo	352,0	-	42,0	-	-
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>38.889,0</b>	<b>31.705,0</b>	<b>69.354,0</b>	<b>26.539,0</b>	<b>3.268,0</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>41,5%</b>	<b>37,0%</b>	<b>35,8%</b>	<b>31,3%</b>	<b>32,2%</b>

### 3.2 - Medições Não Contábeis

#### Dívida (Disponibilidade) Líquida

A seguinte tabela apresenta uma reconciliação da nossa Dívida Líquida em 30 de junho de 2020, bem como em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

	Em 30 de junho	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
		<i>(valores expressos em R\$ mil)</i>		
Empréstimos e financiamentos (circulante)	138	4.495	–	–
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	50.000	50.000	–	–
Arrendamento (circulante)	132	420	–	–
Arrendamento (não circulante)	1.347	1.108	–	–
<b>Dívida Bruta</b>	<b>51.617</b>	<b>56.023</b>	–	–
Caixa e equivalentes de caixa	(37.645)	(66.017)	(20.052,0)	(4.902,0)
Aplicação financeira	-	-	-	-
<b>Disponibilidades</b>	<b>(37.645)</b>	<b>(66.017)</b>	<b>(20.052,0)</b>	<b>(4.902,0)</b>
<b>Dívida (Disponibilidade) Líquida</b>	<b>13.972</b>	<b>(9.994)</b>	<b>(20.052,0)</b>	<b>(4.902,0)</b>

*c. Motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia:*

#### **EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado**

O EBITDA, EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado são indicadores não contábeis utilizados por nossa administração para avaliação do resultado de nossas operações, pois facilita a análise comparativa de evolução operacional ao longo dos anos, uma vez que correspondem a indicadores financeiros livres da influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto, no nosso entendimento, no fluxo de caixa.

Entendemos, ainda, que o EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado são medições apropriadas para a correta compreensão dos nossos resultados porque no seu cálculo, não são incluídas despesas de depreciação/amortização, de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e resultado financeiro, não sendo, portanto, afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações na carga tributária relativa à imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, bem como pelos níveis de depreciação e amortização do ativo imobilizado, intangível e direito de uso.

## 3.2 - Medições Não Contábeis

### **ROAE (Return on Average Equity)**

Entendemos que a medição do ROAE (*Return on Average Equity*) é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, pois é uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional e, assim, embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

### **Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

Os custos financeiros referentes aos financiamentos aplicados diretamente na atividade imobiliária são capitalizados aos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado, com a exclusão dos efeitos destes custos financeiros, oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais da Companhia e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

### **Dívida (Disponibilidade) Líquida**

Entendemos que a medição da Dívida (Disponibilidade) Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento da nossa Companhia em relação à nossa respectiva posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida (Disponibilidade) Líquida de maneira diferente da utilizada pela nossa Companhia.

### **3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras**

#### **3.3 - Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020.

### 3.4 - Política de destinação dos resultados

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
<b>a. Regras sobre retenção de lucros para os três últimos exercícios sociais</b>	Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2020, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.
<b>a.i. Valores das retenções de lucros</b>	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não apresentou lucro e, por esse motivo, não se aplicaram as retenções de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o lucro líquido da Companhia foi de R\$19.922 mil, sendo que R\$15.183 mil foram destinados para a conta de reserva de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o lucro líquido da Companhia foi de R\$44.236 mil, sendo que R\$42.977 mil foram destinados para a conta de reserva de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o lucro líquido da Companhia foi de R\$44.236 mil, sendo que R\$42.977 mil foram destinados para a conta de reserva de lucros.
<b>a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados</b>	-	76,2%	97,2%	97,2%
<b>b. Regras sobre distribuição de dividendos para os três últimos exercícios sociais</b>	Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e	Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e	Durante o exercício de 2020, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e



### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>c. Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	<p>contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios quotistas.</p> <p>Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e contrato social da Companhia previa que poderia a qualquer momento levantar balanço intermediário, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração, podendo ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, tanto de forma proporcional, quanto de forma desproporcional a participação dos sócios quotistas no capital social.</p>	<p>contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios quotistas.</p> <p>Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e contrato social da Companhia previa que poderia a qualquer momento levantar balanço intermediário, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração, podendo ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, tanto de forma proporcional, quanto de forma desproporcional a participação dos sócios quotistas no capital social.</p>	<p>contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios quotistas.</p> <p>Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e contrato social da Companhia previa que poderia a qualquer momento levantar balanço intermediário, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração, podendo ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, tanto de forma proporcional, quanto de forma desproporcional a participação dos sócios quotistas no capital social.</p>

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais</b>	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia. Ainda, determinado financiamento assumido pela Companhia possui hipótese de vencimento antecipado caso a Companhia realize distribuição de dividendos e esteja em mora com as suas obrigações financeiras previstas naquele instrumento (exceto pelos dividendos mínimos obrigatórios). Para mais informações sobre os nossos empréstimos e financiamentos, ver item 10.1(f) deste Formulário de Referência.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<p><b>e. Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado</b></p>	<p>Durante o exercício de 2019, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Contrato Social da Companhia.</p>	<p>Durante o exercício de 2018, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Contrato Social da Companhia.</p>	<p>Durante o exercício de 2017, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Contrato Social da Companhia.</p>

**3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido**

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	0,00	44.236.539,48	19.922.330,99	-4.085.186,86
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	2,850000	1,320000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	58,880000	72,750000	0,000000
Dividendo distribuído total	1.799.572,70	1.259.334,26	264.000,00	0,00
Lucro líquido retido	0,00	42.977.205,22	19.658.330,99	0,00
Data da aprovação da retenção		02/01/2020	02/01/2020	

Lucro líquido retido		Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
<b>Dividendo Obrigatório</b>							
Ordinária	92.400,00	05/02/2020	88.000,00	05/02/2019	89.000,00	05/12/2018	
Ordinária	271.740,00	19/02/2020					
Ordinária	92.400,00	05/03/2020					
Ordinária	790.140,00	16/03/2020					
Preferencial	26.711,42	05/02/2020	26.711,42	05/12/2019			
Preferencial	142.135,60	19/02/2020					
Preferencial	26.711,42	05/03/2020					
Ordinária	92.400,00	06/04/2020					
Ordinária	92.400,00	05/05/2020					
Ordinária	92.400,00	05/06/2020					
Preferencial	26.711,42	06/04/2020					
Preferencial	26.711,42	05/05/2020					
Preferencial	26.711,42	05/06/2020					
Ordinária	88.000,00		88.000,00	05/06/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	05/07/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	05/08/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	05/09/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	04/10/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	05/11/2019			
Ordinária	92.400,00		92.400,00	05/12/2019			
Ordinária	184.800,00		184.800,00	13/12/2019			
Preferencial	53.422,84		53.422,84	13/12/2019			
Ordinária	88.000,00		88.000,00	01/03/2019			
Ordinária	88.000,00		88.000,00	05/04/2019			
Ordinária	88.000,00		88.000,00	03/05/2019			
Ordinária			175.000,00		175.000,00	13/12/2018	
							0,00

### **3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas**

#### **3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas**

Não foram realizadas distribuições de dividendos à conta de lucros retidos nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017.

**3.7 - Nível de Endividamento**

<b>Exercício Social</b>	<b>Soma do Passivo Circulante e Não Circulante</b>	<b>Tipo de índice</b>	<b>Índice de endividamento</b>	<b>Descrição e motivo da utilização de outro índice</b>
<b>30/06/2020</b>	335.848.000,00	Índice de Endividamento	1,26137251	
<b>31/12/2019</b>	250.350.000,00	Índice de Endividamento	2,16711968	

**3.8 - Obrigações**

<b>Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)</b>									
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total		
Financiamento	Garantia Real		3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00		
Empréstimo	Quirografárias		132.000,00	674.000,00	673.000,00	0,00	1.479.000,00		
Financiamento	Outras garantias ou privilégio	Aval	135.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	50.135.000,00		
<b>Total</b>			270.000,00	50.674.000,00	673.000,00	0,00	51.617.000,00		
<b>Observação</b>									

<b>Exercício social (31/12/2019)</b>									
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total		
Financiamento	Garantia Real		4.421.000,00	0,00	0,00	0,00	4.421.000,00		
Empréstimo	Quirografárias		420.000,00	554.000,00	554.000,00	0,00	1.528.000,00		
Financiamento	Outras garantias ou privilégio	Aval	74.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	50.074.000,00		
<b>Total</b>			4.915.000,00	50.554.000,00	554.000,00	0,00	56.023.000,00		
<b>Observação</b>									

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### 3.9 - Outras informações relevantes

Considerando que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a Companhia era uma sociedade empresária limitada, as informações prestadas neste item 3, referentes aos três últimos exercícios sociais, que mencionem as ações da Companhia, especialmente as expressões “Valor Patrimonial das Ações”, “Resultado Líquido Básico por Ação” e “Resultado Diluído por Ação”, devem ser lidas considerando a média ponderada das quotas de emissão da Companhia em circulação no respectivo exercício social.

#### **Aumento de capital e reestruturação societária – Aquisição Vinson**

Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, por meio da qual foi aprovada o aumento de capital social da Companhia em R\$61.513.112,00, 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\$106.516.652,00 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais.

As sócias quotistas Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) e RH, subscreveram 100% das quotas emitidas no âmbito do aumento de capital acima descrito, tendo referidas quotas sido totalmente integralizadas mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo (“SPE Vinson”). A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da SPE Vinson (“Aquisição Vinson”).

Ato contínuo, as quotistas Cyrela e RH cederam e transferiram, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de preferência.

#### **Transferência de Controle de Sociedade Investida**

Em 02 de janeiro de 2020, por questões estratégicas de negócio, a Companhia retomou o controle societário da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Lavvi Paris”), sociedade que, desde 29 de março de 2018, tinha seu controle societário detido pela Cyrela.

#### **Transformação da Companhia em Sociedade Anônima**

Em 19 de junho de 2020, a Companhia realizou a terceira alteração ao contrato social, naquele ato foi deliberado a transformação da Companhia em sociedade anônima, sendo que as 95.864.986 quotas ordinárias e as 10.651.666 quotas preferenciais foram convertidas, respectivamente, em 106.516.652 ações ordinárias. Com a transformação, a Companhia passou a ser denominada como “Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”.



### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### Demonstrações Financeiras Combinadas

**Além do esclarecimento sobre as informações financeiras das quotas nos três últimos exercícios sociais, conforme descrito acima e, ainda em decorrência da Aquisição Vinson, destacamos que as informações prestadas nos itens 3.1 a 3.8 acima referem-se às informações consolidadas da Companhia (“Informações Financeiras Consolidadas”).**

Adicionalmente, tendo em vista que a SPE Vinson é considerada um ativo relevante para a Companhia e que passou a ser controlada diretamente pela Companhia desde de 02 janeiro de 2020, por meio de um aporte de capital de suas controladoras, a Companhia entendeu por bem divulgar também as informações financeiras combinadas da Companhia e da SPE Vinson (“Informações Financeiras Combinadas”), de forma complementar às Informações Financeiras Consolidadas da Companhia informadas nos itens 3.1 a 3.8 deste Formulário de Referência. Ainda em 02 de janeiro de 2020, foram alterados certos aspectos da governança da Lavvi Paris que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Lavvi, que passou a consolidar as informações financeiras da Lavvi Paris a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Lavvi em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

Para uma melhor compreensão pelos investidores, a Companhia preparou demonstrações financeiras combinadas, que compreendem todas as demonstrações financeiras individuais das empresas do Grupo Lavvi, que inclui Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e suas controladas e, adicionalmente a SPE Vinson e a Lavvi Paris (em virtude de serem entidades sob controle comum da controladora Cyrela e que, a partir de 02 de janeiro de 2020, passaram a ser controladas pela Lavvi) (“Grupo Lavvi”), para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Para mais informações sobre as nossas demonstrações financeiras combinadas e demonstrações financeiras intermediárias combinadas ver item 10.9 deste Formulário de Referência.

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

Abaixo apresentamos as seguintes informações financeiras selecionadas extraídas de nossas demonstrações financeiras combinadas:

#### **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS DERIVADAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS (3.1)**

(Reais)	Última Informação Contábil (30/06/2020)	Exercício social encerrado em		
		(31/12/2019)	(31/12/2018)	(31/12/2017)
Patrimônio Líquido	266.256.000,00	240.887.000,00	171.824.000,00	119.541.000,00
Ativo Total	602.104.000,00	569.271.000,00	321.432.000,00	227.084.000,00
Receita Operacional Líquida	93.743.000,00	268.179.000,00	186.000.000,00	72.048.000,00
Resultado Bruto	38.537.000,00	90.166.000,00	55.733.000,00	15.806.000,00
Resultado Líquido	28.834.000,00	64.673.000,00	35.013.000,00	(1.206.000,00)
Número de Ações Ex-Tesouraria	106.516.652	102.943.764	57.950.224	57.950.224
Valor Patrimonial das Ações	2,499665	2,339986	2,965027	2,062822
Resultado Líquido Básico por Ação	0,270699	0,628236	0,604191	(0,020811)
Resultado Diluído por Ação	0,270699	0,628236	0,604191	(0,020811)

#### **MEDIÇÕES NÃO CONTÁBEIS DERIVADOS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS (3.2)**

Entendemos que as medições não contábeis apresentadas abaixo são apropriadas para o melhor entendimento de nossa atividade e de nossa geração de caixa, sendo essas medidas não contábeis, inclusive, uma das formas utilizadas por nossa administração para avaliação de nossa performance. Valor das medições não contábeis:

#### **EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado**

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM 527, e consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado (reduzido) pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e por depreciação e amortização ("EBITDA").

O EBITDA Ajustado é o EBITDA acrescido dos custos dos encargos financeiros dos financiamentos da atividade imobiliária capitalizados (como custo dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas) ("EBITDA Ajustado").

A Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado consistem no EBITDA e no EBITDA Ajustado, respectivamente, divididos pela receita operacional líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não representam o fluxo de caixa para os períodos

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores do desempenho operacional da Companhia e, portanto, não são substitutos do fluxo de caixa, de indicador de nossa liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. O EBITDA e o EBITDA Ajustado não possuem significado padronizado e a nossa definição de EBITDA e EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras companhias.

Seguem abaixo os valores do EBITDA, do EBITDA Ajustado, da Margem EBITDA e da Margem EBITDA Ajustado do Grupo Lavvi para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019 e exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

	<b>Período de seis meses findo em 30 de junho de</b>		<b>Exercício social encerrado em 31 de dezembro de</b>		
	2020	2019	2019	2018	2017
<i>(R\$ milhões, exceto %)</i>					
EBITDA	30,7	26,3	69,2	37,0	(0,9)
EBITDA Ajustado	31,1	26,5	69,8	37,4	(0,8)
Margem EBITDA	32,8%	22,3%	25,8%	19,9%	(1,2)%
Margem EBITDA Ajustado	33,1%	22,4%	26,0%	20,1%	(1,1)%

#### **ROAE (Return on Average Equity)**

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício corrente com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia ("ROAE").

O ROAE não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BRGAAP, nem pelo IFRS, emitidas pela IASB, não é auditada ou revisada pelos auditores independentes da Companhia, e não possui um significado padrão. Outras empresas podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem abaixo os valores do ROAE do Grupo Lavvi para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

	<b>Em 30 de junho de</b>	<b>Em 31 de dezembro de</b>		
	2020	2019	2018	2017
<b>ROAE</b>	<b>27,1%</b>	<b>31,3%</b>	<b>24,0%</b>	<b>(1,0%)</b>

#### **Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

Os custos financeiros referentes aos financiamentos aplicados diretamente na atividade imobiliária são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado equivale a ao Lucro Bruto da Companhia com a exclusão dos efeitos dos custos financeiros referentes aos

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

financiamentos da atividade imobiliária, incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos ("Lucro Bruto Ajustado"), e oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais da Companhia. Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida da Companhia.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo BRGAAP e nem pelo IFRS, não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, não possuem um significado padrão, e não podem ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Outras empresas que utilizem Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada podem calcular essas medições de maneira diferente da Companhia.

Seguem abaixo os valores do Lucro Bruto Ajustado e da Margem Bruta Ajustada do Grupo Lavvi para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

<i>(R\$ milhões, exceto %)</i>	<b>Período de seis meses findo em 30 de junho de</b>		<b>Exercício social encerrado em 31 de dezembro de</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lucro Bruto Ajustado	38,9	38,6	90,7	56,2	15,9
Margem Bruta Ajustada	41,5%	32,6%	33,8%	30,2%	22,1%

#### ***Dívida (Disponibilidade) Líquida***

A Dívida (Disponibilidade) Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de Caixa e equivalentes de caixa, Caixa Restrito, Aplicações financeiras, classificados no circulante e não circulante (quando aplicável) ("A Dívida (Disponibilidade) Líquida"). A Dívida Bruta equivale a soma dos empréstimos, financiamentos e arrendamentos circulantes e não circulantes ("Dívida Bruta").

A Dívida (Disponibilidade) Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BRGAAP, nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida (Disponibilidade) Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem abaixo os valores da Dívida Líquida do Grupo Lavvi em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

**3.9 - Outras Informações Relevantes**

<i>(R\$ milhões, exceto %)</i>	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Dívida (Disponibilidade) Líquida	14,0	(12,0)	(22,4)	(15,5)
Dívida Bruta	51,6	64,5	15,7	3,2

**Reconciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas combinadas:**

**EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado**

A tabela a seguir apresenta uma reconciliação de nosso EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado nos períodos abaixo indicados (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
<i>(Em milhares de reais, exceto %)</i>					
Lucro (prejuízo) líquido	28.834,0	24.726,0	64.673,0	35.013,0	(1.206,0)
(+) Resultado financeiro líquido	(526,0)	(908,0)	(1.437,0)	(1.327,0)	(861,0)
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.206,0	2.356,0	5.596,0	3.139,0	1.104,0
(+) Depreciação e amortização	204,0	166,0	393,8	168,1	111,4
EBITDA	30.718,0	26.340,0	69.225,8	36.993,1	(851,6)
(+) Encargos financeiros no custo <sup>(1)</sup>	352,0	167,0	576,0	455,0	90,0
EBITDA Ajustado	31.070,0	26.507,0	69.801,8	37.448,1	(761,6)
Margem EBITDA	32,8%	22,3%	25,8%	19,9%	(1,2)%
Margem EBITDA Ajustado	33,1%	22,4%	26,0%	20,1%	(1,1)%
Receita operacional líquida	93.743,0	118.362,0	268.179,0	186.000,0	72.048,0

<sup>1</sup> O encargos financeiros no custo são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### **ROAE (Return on Average Equity)**

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do ROAE do Grupo Lavvi em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

(Em milhares de reais, exceto %)	<b>Em 30 de junho de</b>		<b>Em 31 de dezembro de</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Lucro (prejuízo) líquido <sup>(1)</sup>	68.781,0	64.673,0	35.013,0	(1.206,0)	
Patrimônio Líquido Médio	253.571,5	206.355,5	145.682,5	115.317,5	
ROE	27,1%	31,3%	24,0%	(1,0%)	

<sup>(1)</sup> Lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses

#### **Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, bem como os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (com base nas Informações Financeiras Combinadas):

(em R\$ mil, exceto porcentagens)	<b>Em 30 de junho de</b>		<b>em 31 de dezembro de</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Receita Operacional Líquida	93.743,0	118.362,0	268.179,0	186.000,0	72.048,0
Lucro Bruto	38.537,0	38.411,0	90.166,0	55.733,0	15.806,0
Margem Bruta	41,1%	32,5%	33,6%	30,0%	21,9%
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo	352,0	167,0	576,0	455,0	90,0
Lucro Bruto Ajustado	38.889,0	38.578,0	90.742,0	56.188,0	15.896,0
Margem Bruta Ajustada	41,5%	32,6%	33,8%	30,2%	22,1%

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### **Dívida (Disponibilidade) Líquida**

A tabela abaixo apresenta a reconciliação da Dívida (Disponibilidade) Líquida em 30 de junho de 2020, bem como em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 com base nas Informações Financeiras Combinadas):

	<b>Em 30 de junho de</b>		<b>Em 31 de dezembro de</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(valores expressos em R\$ mil)</i>			
Empréstimos e financiamentos	138,0	12.944,0	82,0	18,0
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	50.000,0	50.000,0	15.620,0	3.200,0
Arrendamento (circulante)	132,0	420,0	0,0	0,0
Arrendamento (não circulante)	1.347,0	1.108,0	0,0	0,0
Dívida Bruta	51.617,0	64.472,0	15.702,0	3.218,0
Caixa e equivalentes de caixa	(37.645,0)	(76.500,0)	(38.149,0)	(18.704,0)
Aplicação financeira	0,0	0,0	0,0	0,0
Disponibilidades	(37.645,0)	(76.500,0)	(38.149,0)	(18.704,0)
<b>Dívida (Disponibilidade) Líquida</b>	<b>13.972,0</b>	<b>(12.028,0)</b>	<b>(22.447,0)</b>	<b>(15.486,0)</b>

#### **ROAE (Return on Average Equity) – Atribuído aos Acionistas Controladores**

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do ROAE atribuído aos Acionistas Controladores com base nas demonstrações financeiras combinadas em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(Em milhares de reais, exceto %)	<b>30 de junho de</b>		<b>31 de dezembro de</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lucro (Prejuízo) Líquido <sup>(1)</sup>	52.711,0	51.187,0	23.444,0	(2.673,0)
Patrimônio Líquido Médio	174.998,5	134.650,5	84.086,5	60.416,5
ROAE	30,1%	38,0%	27,9%	(4,4%)

<sup>(1)</sup> Lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses

#### **COVID-19 - Efeitos do Novo Coronavírus sobre a Companhia**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), em 11 de março de 2020, 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 tem acompanhado atentamente os impactos da pandemia do COVID-19 nos mercados mundiais e, em especial, no mercado brasileiro e que está monitorando todos os possíveis impactos

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

de curto, médio e longo prazo e tomando as devidas medidas com relação a sua operação e manutenção da solidez de seu balanço.

Tendo em vista o acima exposto, a Companhia informa, ainda, 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.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, permanecendo, ainda, após a publicação das informações trimestrais da Companhia referentes ao período de três meses findo em 30 de junho de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto da pandemia do COVID-19 em seus negócios, além das ponderações apresentadas nos itens 3.3, 4.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

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 da Companhia não identificou, até a data de aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

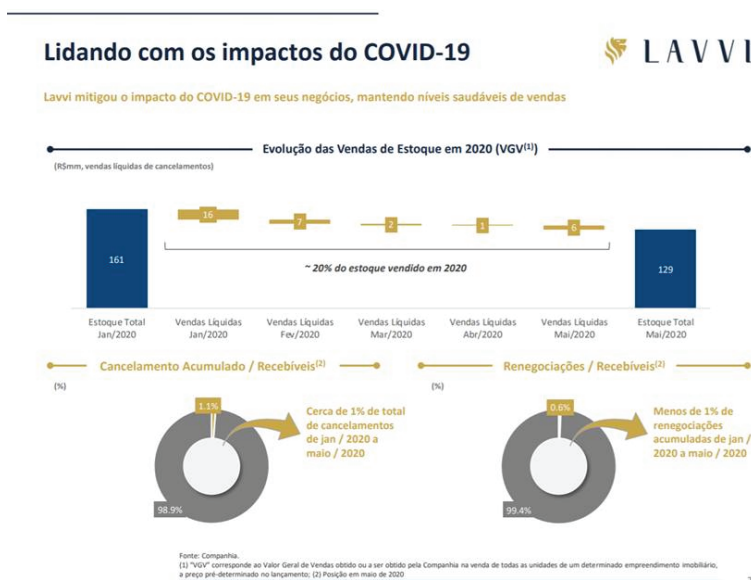
b. *Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos*

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.



### 3.9 - Outras Informações Relevantes

A Administração da Companhia analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados normais pela Companhia, conforme podemos observar nos gráficos a seguir:



#### 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 do Ministério da Economia nº 139, de 3 de abril de 2020, tendo como impacto a redução de custo financeiro no valor de R\$79 mil.

#### d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazos.

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 análises, a Companhia não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses a contar a partir da data de aprovação das demonstrações financeiras.

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

Informamos também que mesmo durante a pandemia, concluímos duas de nossas obras e que foram entregues no primeiro semestre de 2020, dentro do prazo previsto, o que demonstra o compromisso da Companhia com seus clientes.

A Companhia continuará acompanhando os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas suas respectivas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais 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 (terceirizados ou não), em obras ou escritórios, e conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

(i) 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.
- Disponibilizamos Tour Virtual de apartamentos decorados;
- Reabertura dos nossos estandes de vendas;

(ii) No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até 30 de junho de 2020 a Companhia teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### 4. Fatores de risco

#### 4.1 - Descrições dos fatores de risco

*O investimento nos valores mobiliários de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos nele mencionados e as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas. Nossa atividade, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou o valor dos valores mobiliários de nossa emissão poderão ser afetados adversamente por qualquer dos fatores de riscos conhecidos por nós na data deste Formulário de Referência e descritos abaixo, bem como por riscos adicionais não conhecidos, mas que podem surgir no futuro ou que consideramos irrelevantes nesta data. O preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que nossos acionistas poderão perder parte ou a totalidade de seus investimentos nos valores mobiliários de nossa emissão.*

*Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante para nós, nossas controladas ou coligadas, individual ou conjuntamente, em nossas atividades, situações financeiras, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou de valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto. Ademais, não obstante a subdivisão desta seção “4. Fatores de Risco”, um fator de risco que esteja em um item pode também se aplicar a um ou mais itens desta seção ou de qualquer matéria tratada neste Formulário de Referência.*

#### **a. Com relação à Companhia**

***O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia do coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos canais de venda. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.***

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença coronavírus (COVID-19). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que operamos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, incluindo o setor imobiliário, bem como na redução drástica de consumo e no aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem (i) impossibilitar que nossos funcionários se dirijam às nossas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios, (ii) impactar significativamente a nossa cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos proteção individual ou nas operações dos nossos prestadores de serviços, no caso de suas operações serem interrompidas, encerradas temporariamente ou se eles enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação do COVID-19.

Em razão dos impactos do COVID-19, deixamos de promover ações de publicidade presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas. Além disso, houve gastos (e poderá haver gastos adicionais) com medidas de segurança em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

Ainda, podemos tomar outras ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que determinarmos que são do melhor interesse de nossos funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há garantia de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do COVID-19 ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, continuaremos avaliando a evolução dos seus efeitos em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquelas apresentadas neste item 4.1 e nos itens 3.9, 7.1, 10.1, e 10.9 deste Formulário de Referência.

Dessa forma, a extensão em que o surto do COVID-19 afetará nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou enfrentar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo depois que o surto do COVID-19 diminuir, podemos continuar a ter impactos materialmente adversos em nossos negócios (a título exemplificativo: impactos na entrega das obras, redução de vendas, redução de nosso caixa, aumento no endividamento da Companhia e/ou adiamento dos cronogramas de lançamento de empreendimentos, entre outros) como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda na compra de nossos empreendimentos. Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados neste Formulário de Referência.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19, agravando demais riscos aos quais a nossa Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em nossos negócios e operações e nos negócios e operações de nossos fornecedores, nossos custos podem aumentar, incluindo

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ossos custos para tratar da saúde e segurança do nosso pessoal e nossa capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as nossas operações.

***Podemos enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar a nossa reputação ou sujeitar a nossa Companhia à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.***

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com nossos clientes ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, de nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos de nossa Companhia, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação, nos sujeitar ao pagamento de indenizações, diminuir nossa rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que somos legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras das unidades imobiliárias.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa, o que pode aumentar a nossa necessidade de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente nossos resultados.

***Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e variações no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas ou reduzir nossos ativos, diminuir nosso lucro e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.***

A manutenção dos níveis de lançamento e nosso eventual crescimento dependem, em grande parte, de nossa capacidade em adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente,

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

principalmente no Estado de São Paulo, região de nossa principal atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a nossa receita financeira. Ambas as situações poderão nos impactar adversamente.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos clientes. Em consequência, enfrentamos risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia, o que pode afetar os resultados operacionais da nossa Companhia.

***Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques cibernéticos que resultem em violações de segurança, acessos não autorizados, divulgação de dados confidenciais ou interrupção dos nossos negócios, podem resultar em sanções regulatórias, responsabilização legal e/ou danos à nossa reputação e nossas operações.***

Incidentes de segurança cibernética, como malwares, *phishing* e outros eventos, que podem incluir métodos sofisticados de ataques, com objetivo de acesso não autorizado à nossa infraestruturas e sistemas de TI, podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes, manipulação destruição ou divulgação não autorizada de dados confidenciais ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode nos afetar material e adversamente. Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”), falhas na segurança cibernética que possam acarretar risco ou dano relevante em razão dos acessos indevidos a dados pessoais devem ser comunicadas à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e ao titular do dado pessoal.

O risco de ocorrência de incidentes cibernéticos poderá ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, uma vez que um período prolongado de acordos de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais, incluindo, entre outros, o risco de segurança cibernética, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios.

Em 2 de abril de 2020 a Companhia sofreu um ataque “hacker” que ocasionou na interrupção temporária do acesso aos nossos sistemas. Nossas redes podem estar vulneráveis a ataques de “hackers” da Internet, e isso aumenta o custo de nossas operações e expõe nosso negócio a possíveis interrupções dos serviços. Interrupções ou falhas de nossos sistemas de comunicação e tecnologia da informação podem afetar adversamente nossa capacidade de provimento de atendimento aos nossos usuários, afetando nossa reputação e causando um impacto adverso em nosso negócio. Nossas redes podem estar vulneráveis a ataques de “hackers”, prejudicando os portais de Internet. Falhas nos sistemas resultantes dos ataques dos “hackers” já ocorreram no passado e poderão ocorrer no futuro. Se ocorrerem falhas ou interrupções constantes nos sistemas no futuro, nossa reputação, marca e resultados das operações poderão ser adversamente afetados. Estas interrupções poderão reduzir nossa margem operacional, causando um impacto em nosso negócio, situação financeira e resultados operacionais.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Devido à pandemia do COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Companhia e realização de stands virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Conforme indicado neste documento, mediante a entrada em vigor da LGPD, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança cibernética e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia que resultem em uso indevido de dados pessoais, a Companhia estará sujeita às penalidades previstas na LGPD, o que pode incluir a aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (malwares) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

***Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Companhia***

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Companhia que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar em necessidade de dispêndios adicionais para regularização

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Companhia.

Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Companhia deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente.

***A impossibilidade de levantarmos capital suficiente para o financiamento de nossos empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente nossos negócios.***

O desenvolvimento das nossas atividades demandará montantes significativos de capital para financiar nossos investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. Poderemos não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. Poderemos não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de nossas operações para atender às nossas exigências de caixa. Ainda, nossas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de nossa administração, caso, por exemplo, as nossas vendas não atinjam os níveis planejados ou se tivermos que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a nossa competitividade no mercado.

Nesse cenário, poderemos necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão conter cláusulas restritivas e exigir a outorga de ativos em garantia dos empréstimos tomados. Nesse sentido, para informações sobre restrições aplicáveis aos nossos instrumentos financeiros em vigor, vide os fatores de risco: “A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios” e “As quotas de algumas de nossas controladas foram caucionadas em favor da Cyrela, a nossa acionista controladora, e a excussão dessa garantia poderá impactar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais” nesta seção.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios. Adicionalmente, o presente risco pode ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, a qual pode impor dificuldades adicionais para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras restrições de caixa, o que poderá comprometer o cumprimento de nossas obrigações financeiras com terceiros, inclusive fornecedores, e, por conseguinte afetar de forma adversa os nossos negócios e a nossa condição financeira.

***Possuímos cláusulas restritivas à capacidade de endividamento em nossos contratos de dívidas. O não cumprimento destas cláusulas pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas.***

Estamos sujeitos a determinadas obrigações em nossos contratos de dívidas, como por exemplo, a cláusulas restritivas à nossa capacidade de endividamento (“Covenants”) bem como a hipóteses de vencimento antecipado, incluindo em caso de alteração de nosso controle. Nesse sentido, caso os atuais acionistas controladores deixem de deter mais do que 50% do capital votante, tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado de dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, era de R\$50,0 milhões.

Adicionalmente, podemos não ser capazes de atender referidos Covenants em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atuamos e o cenário econômico



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

decorrente do COVID-19 ou demais obrigações no âmbito de tais contratos. Estes fatores podem ocasionar o vencimento antecipado de nossas dívidas e de outras obrigações, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default e cross-acceleration*), conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Além disso, em decorrência da pandemia da COVID-19, a nossa Companhia pode enfrentar dificuldades para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras, eventual renegociação dos instrumentos financeiros em vigor, ou eventuais restrições de caixa, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento dos *Covenants*. O vencimento antecipado de qualquer de nossos contratos financeiros pode afetar a nossa capacidade em honrar nossos compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em nossos negócios e na nossa situação financeira. Para mais informações a respeito do tema, ver Item 10.1(f), deste Formulário de Referência.

***Podemos não ser capazes de executar integralmente a nossa estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.***

O nosso sucesso depende, de nossa capacidade de executar nossa estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. Para consolidar nosso crescimento, poderemos necessitar de recursos adicionais e, portanto, enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida.

Tais riscos financeiros poderão afetar adversamente nossa estratégia de crescimento, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

***Nossos ativos estão concentrados na região metropolitana da Cidade de São Paulo e uma desaceleração econômica nessa área poderá ter um efeito adverso relevante nos nossos resultados operacionais e financeiros.***

Na data deste Formulário de Referência, a nossa receita deriva de empreendimentos concentrados na cidade de São Paulo. Esperamos continuar concentrando a maior parte dos nossos ativos nessa região e, portanto, continuaremos a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessa área, como, por exemplo, em razão dos impactos da disseminação do COVID-19, pode ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos nossos resultados operacionais devido à redução em nossa receita e, conseqüentemente, um efeito adverso em nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações de dívida e financiar nossas operações.

***O valor dos nossos imóveis pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.***

O valor dos nossos imóveis pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente nossas receitas e nossos fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- o quão bem administramos nossas propriedades e as consequência desta gestão em nossos empreendimentos;
- o desenvolvimento ou renovação das nossas propriedades;

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades e aluguéis;
- se somos capazes de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos clientes e compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras dos clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- disponibilidade de seguros adequados e a nossa capacidade de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral;
- mudanças climáticas no geral; e
- os impactos da pandemia do COVID-19 e das medidas impostas por autoridades governamentais para combater sua disseminação.

As nossas receitas de vendas podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatores acima citados. Se a receita de vendas cair, poderemos ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar nossas operações, impactando adversamente os nossos resultados e o valor de mercado das nossas ações.

Adicionalmente, mantemos terrenos em estoque para parte de nossos empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do nosso banco de terrenos pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

***A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os nossos negócios.***

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias ( como por exemplo, do COVID-19), poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a nossa imagem, reputação, atividades e negócios.

Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá nos sujeitar e aos nossos administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade.

***Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.***

As nossas atividades envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para nossa execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Podemos, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos nossos clientes finais.

***A aquisição dos imóveis compromissados à venda em nosso favor para composição do nosso landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.***

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, celebramos com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. Não podemos garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que podemos não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente os nossos planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor um adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada por nós nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

indenizações que podemos receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade por nós em nossa capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade por nós; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade por nós, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar nossos resultados e, conseqüentemente, o valor de nossas ações. Adicionalmente é possível que não consigamos concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas.

***Podemos não ser capazes de atrair novos clientes, manter nossos atuais clientes, ou ainda expandir as vendas para os nossos clientes atuais.***

Nossa estratégia de crescimento depende da nossa capacidade de atrair novos clientes e de manter nossos atuais clientes, aumentando a contratação por esses clientes de outros produtos e serviços que oferecemos. Para alcançar estes objetivos, precisamos convencer os clientes, atuais e potenciais, dos benefícios e do valor de nossos produtos e serviços. Eventual falha no desenvolvimento das nossas estratégias comerciais, na expansão eficiente de nossos recursos de marketing e vendas ou na prestação de serviços pós-venda de suporte, pode prejudicar nossa capacidade de: (i) aumentar nossa base de clientes, (ii) manter nossa base atual de clientes satisfeita e/ou (iii) alcançar uma aceitação mais ampla do mercado visando expandir nossas vendas, situações estas que podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e o valor de nossos valores mobiliários.

***A perda de membros da nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter profissionais para integrar nossa administração, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.***

A nossa capacidade de manter a nossa posição competitiva depende em larga escala dos trabalhos desenvolvidos pela nossa administração e da sua composição. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter profissionais qualificados para integrar a nossa administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

***Uma relativa escassez de mão de obra pode implicar em dificuldades na execução dos nossos empreendimentos e mobilização comercial dos nossos produtos.***

Nosso desempenho e expansão das nossas atividades também dependem, em grande parte, pela disponibilidade de mão de obra para contratação na região na qual atuamos. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em nosso mercado de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos nossos projetos, afetando de forma adversa nossos resultados operacionais e retorno dos nossos empreendimentos.

Adicionalmente, dependemos da atuação de corretores imobiliários terceirizados para vender nossos empreendimentos imobiliários. Pode ocorrer uma escassez de corretores imobiliários qualificados para vender de maneira satisfatória nossos imóveis, o que poderia fazer com que tenhamos dificuldade na mobilização comercial de nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá atrasar ou impactar negativamente nossa capacidade de entregar os nossos empreendimentos, o que impactaria negativamente os nossos negócios e resultados operacionais e financeiros.

***A política de remuneração de parte dos nossos executivos está ligada à performance e à geração de nossos resultados e das nossas controladas, o que pode levar parte da nossa administração a dirigir os nossos negócios e as nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.***

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O fato de a remuneração de parte dos nossos executivos estar ligada ao desempenho e à geração dos nossos resultados e dos resultados das nossas controladas, pode levar parte da nossa administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos nossos acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às nossas ações.

***Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores no nosso capital social.***

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas, o que poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos nossos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas nossas decisões, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no nosso capital social.

***Caso os nossos parceiros de negócios e nossos sócios em empreendimentos imobiliários não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com tais parceiros e sócios, os nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.***

A manutenção de um bom relacionamento com nossos parceiros de negócios e sócios em nossos empreendimentos imobiliários (incluindo por meio de Sociedades em Conta de Participação) é condição essencial para o sucesso de nossas operações e negócio. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e sócios. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros de negócios e sócios ou que nossas parcerias e sociedades serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossos parceiros e sócios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destes, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

***Uma paralisação ou greve significativa de nossa força de trabalho pode afetar nossas operações.***

Nossos empregados são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das nossas instalações, ou movimentos trabalhistas relacionados a qualquer um de seus fornecedores terceirizados, podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários.

***Podemos não dispor de seguro suficiente para nos proteger contra perdas substanciais.***

Não podemos garantir que as coberturas das nossas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às nossas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por nossas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, podemos ser obrigados ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, quando do vencimento de nossas atuais apólices de seguro, não temos como garantir que conseguiremos renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas nossas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente nossos negócios ou nossa condição financeira.

### ***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem nos causar efeitos adversos.***

Nós somos/ou podemos vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos nossos interesses, aos interesses dos administradores e/ou dos nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a nossa reputação, os nossos negócios ou os nossos resultados. O valor de provisões feitas por nossa Companhia poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais dos nossos membros do conselho de administração e da diretoria bem como nossos acionistas controladores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando os administradores ao exercício de suas funções na nossa Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

### ***Podemos enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.***

Possuímos receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados, bem como em nossos acionistas.

Para mais informações acerca das nossas transações com partes relacionadas, veja o item 16 deste Formulário de Referência.

### ***Pelo fato de reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.***

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a nossa receita no caso de revés comercial devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros e por conseguinte, impactar adversamente nossos resultados financeiros e nossos negócios.

### ***A anotação de transferência da titularidade dos registros da marca "Lavvi" ainda não foi deferida pelo Instituto Nacional de Propriedade Industrial ("INPI").***

Apresentamos perante o INPI pedido de transferência de titularidade de nossa marca "Lavvi", da nossa acionista controladora Cyrela para a nossa Companhia, o qual está sendo examinado pelo INPI. No âmbito administrativo, o processo de registro da marca poderá vir a ser contestado por terceiros que entendam que

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

nossa marca viole seus direitos de propriedade intelectual ou, ainda, o INPI poderá entender que o registro da marca não atendeu aos requisitos legais e, portanto, denegar seu registro. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não aleguem estarmos violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.

Caso a transferência de titularidade não se efetive ou ocorra a eventual perda dos direitos sobre a marca, tal evento acarretaria a perda do direito de uso da marca no Brasil, e enfrentaríamos dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para comercializar seus produtos.

***Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias.***

Estamos sujeitos, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). Os nossos processos de governança, gestão de riscos e *compliance* podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, podemos estar sujeitos a violações de nosso código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de nossos administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome.

De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00. Podemos ainda vir a ser solidariamente responsabilizados pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à legislação e à regulamentação anticorrupção por nossos controladores ou sociedades coligadas, os quais, nesse caso poderiam afetar material e adversamente a nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado de nossas ações de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de nossas licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

***A Companhia e seus auditores independentes identificaram deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, pode incorrer em erros no reporte de seus resultados e/ou não ser capaz de prevenir práticas inapropriadas, erros ou fraudes.***

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a nossa Companhia e nossos auditores independentes identificaram certas falhas relacionadas ao seu processo de encerramento contábil da Companhia neste período, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Especificamente, as falhas nos controles e procedimentos internos que representaram deficiências significativas foram: adoção de controles manuais para transações e apurações significativas para o fechamento contábil e ausência de revisão periódica de perfis de acesso aos sistemas de gestão financeira. Não há garantias de que a nossa Companhia conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A nossa Companhia pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária. Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a nossa Companhia poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a nossa Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos, poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, seus resultados operacionais, bem como no valor dos valores mobiliários de sua emissão. Para mais informações a respeito do tema, vide item 5.3(d) deste Formulário de Referência.

***Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e podemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.***

No ano de 2018, foi sancionada a LGPD, que transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

O início da vigência da LGPD, que estava programado para agosto de 2020, ainda não está definido, pois, diante de uma possível incapacidade de parcela da sociedade se adequar à LGPD em razão dos impactos econômicos e sociais da crise provocada pela pandemia COVID-19, foram propostas iniciativas legislativas para postergar o início da vigência da lei. Na data deste documento, as disposições da LGPD que tratam de sanções administrativas (artigos 52, 53 e 54) passarão a vigor somente em 1º agosto de 2021, pois o início da vigência de tais dispositivos foi alterado pela Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020. Ademais, a Medida Provisória nº 959/2020, promulgada em 29 de abril de 2020, prorrogou a entrada em vigor da LGPD para maio de 2021 - mas ainda está sob apreciação do Congresso Nacional - dessa forma, caso seja convertida em lei, as demais disposições da LGPD passarão a vigor a partir de maio de 2021, ao passo que a não conversão em lei terá como consequência o início da vigência em agosto de 2020.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas controladas poderemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no nosso último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração.



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos nossos dados pessoais, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de nossas atividades, o que poderá afetar negativamente a nossa reputação e os nossos resultados e, conseqüentemente, o valor de nossas ações.

***Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações, bem como a tributação vigente sobre os dividendos poderá ser revista.***

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter nossa tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

***Incorreremos em aumento de custos como resultado da abertura de capital no âmbito do nosso pedido de registro de companhia aberta perante a CVM e do início da negociação de nossas ações na B3.***

Como companhia aberta, incorreremos em despesas legais, estruturais, de melhoria em nossa governança corporativa, contábeis e outras que não incorriamos como sociedade limitada, inclusive no que diz respeito ao cumprimento dos requisitos para nossa listagem no Novo Mercado, o segmento de listagem da B3 que exige os mais altos níveis de governança corporativa. Alguns dos membros da nossa administração não possuem experiência significativa na condução de companhias abertas, e nossa administração deverá dedicar tempo substancial à adequação das alterações decorrente da abertura de capital e do cumprimento dos requisitos regulatórios e de governança corporativa a que estaremos sujeitos, o que aumentará significativamente nossos custos e tornará algumas atividades e ações mais demoradas e custosas. Não podemos prever ou estimar os custos adicionais que incorreremos em razão da transformação em sociedade por ações e abertura de capital ou do cumprimento destes requisitos regulatórios e de governança corporativa. Adicionalmente, na condição de companhia aberta, somos obrigados a implementar controles internos adequados e eficazes sobre os relatórios financeiros, nossas operações, os riscos a que estamos sujeitos, nossa governança corporativa, dentre outros. O aumento dos custos como companhia aberta ou qualquer falha em manter a adequação de controles internos acima mencionados poderá afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e o valor de nossos valores mobiliários.

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Companhia e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar adversamente a Companhia.***

A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas de unidades imobiliárias, que são reajustadas, (i) durante a fase de construção, pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"); e (ii) após a fase de construção, pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). Por outro lado, a maior parte das despesas da nossa Companhia relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, após a fase de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

construção, haja descasamento entre o INCC e o IGP-M, os resultados financeiros da Companhia poderão ser afetados adversamente.

***O valor de mercado dos terrenos e unidades imobiliárias que a Companhia mantém em estoque pode se desvalorizar, o que poderá afetá-la adversamente. Além disso, os custos de manutenção e revenda de unidades imobiliárias podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia.***

A Companhia mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Companhia.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Companhia. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Companhia e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia, seus negócios e resultados.

***O código de conduta e os controles internos da Companhia, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome ou benefício da Companhia, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia.***

A Companhia não dispõe de um departamento de *compliance* formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia dos controles internos e assessorar a administração da Companhia em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes e práticas irregulares, de tal forma que os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos da Companhia podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006.

Como resultado, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, em decorrência de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício, o que pode resultar em responsabilização legal da Companhia bem como em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da nossa Companhia. Para mais informações, ver “Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias”.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

***A nossa Companhia está sujeita ao risco de sua inclusão no “Cadastro de Empregadores”, o que pode afetar adversamente a imagem e consequentemente os negócios e a situação financeira da Companhia.***

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de maio de 2016 (“Portaria nº 4/16”). A Portaria nº 1.293, publicada em 28 de dezembro de 2017, dispõe sobre o que deve ser caracterizado como “condições análogas à de escravo” e o procedimento de autuação a ser adotado pelo agente fiscalizador quando se deparar com tais condições, mantendo relativa subjetividade na caracterização de “condições análogas a de escravo”.

Diante da subjetividade na caracterização de “condições análogas a de escravo”, a nossa Companhia está sujeita ao entendimento por parte do agente fiscalizador, no momento de eventual fiscalização, em qualificar a condição dos trabalhadores como análoga às condições de trabalho escravo. Dessa forma, existe o risco de inclusão da Companhia e de suas subsidiárias no referido cadastro. Caso a nossa Companhia ou qualquer empresa prestadora de serviços para a nossa Companhia seja incluída no referido cadastro, a nossa Companhia poderá sofrer efeitos adversos à sua imagem, restrição à obtenção de crédito por parte das instituições financeiras públicas e privadas, incluindo a Caixa Econômica Federal (“CEF”) e o Banco do Brasil, e autuações significativas, o que poderá afetar seus negócios e resultados. Além disso, a inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode ocasionar a perda imediata do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e do direito de participar de licitações por 10 (dez) anos.

***b. Com relação ao nosso controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle***

***Os interesses de nossos acionistas controladores podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas e investidores. Ainda, após a Oferta (considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares) os acionistas controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante o que poderá deixar a Companhia suscetível a novas alianças, além de outros eventos decorrentes de um acionista controlador ou grupo de controle detentor da maioria do capital votante.***

Somos controlados por um grupo de acionistas signatários de um acordo de acionistas. Enquanto nossos acionistas controladores continuarem a deter uma quantidade significativa de nossas ações e poder de voto, eles terão poderes para controlar uma série de atos importantes, independentemente de como os acionistas minoritários venham a deliberar sobre essas questões, tais como: (i) eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e, assim, controlar nossas políticas e operações, incluindo a nomeação da nossa diretoria, futuras emissões de ações ordinárias ou outros títulos, (ii) aprovar o pagamento de dividendos, se houver, sobre o nosso capital, (iii) aprovar reorganizações societárias; (iv) autorizar a constituição de dívida, (v) deliberar sobre reformas do nosso Estatuto Social e a celebração de operações ordinárias e extraordinárias, inclusive, mas não se limitando àquelas com partes relacionadas, e (vi) decidir sobre mudanças na composição da diretoria executiva. Tais acionistas controladores podem ter interesse em aquisições, desinvestimentos e outras operações que, na opinião dos mesmos, poderiam aumentar seus investimentos, mesmo que tais operações possam envolver riscos para os investidores. Dessa forma, os acionistas controladores poderão, eventualmente, adotar medidas que conflitem com os interesses dos nossos demais acionistas ou que não resultem em melhoria de nossos resultados operacionais, podendo inclusive tomar decisões conflitantes com os interesses dos nossos demais acionistas.

Adicionalmente, a nossa acionista controladora Cyrela, atua no mesmo setor de atividades que o nosso e, portanto, é possível que sejamos competidores em determinados mercados em que já atuamos ou que venhamos a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos, quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários. Além disso, nossos atuais acionistas controladores poderão ter interesses conflitantes com os outros investidores, independentemente de sua posição acionária final na nossa Companhia, após a conclusão de oferta pública de ações (“Oferta”).

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Após a conclusão da Oferta, considerando a colocação total das Ações inicialmente ofertadas em conjunto com a colocação da totalidade das Ações Adicionais e/ou a colocação da totalidade das Ações Suplementares, os Acionistas Controladores deixarão de deter mais do que 50% do capital votante da Companhia, o que poderá tornar a Companhia suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle detentor da maioria do capital votante. A Companhia não pode garantir que a influência e controle que vem sendo exercidos pelos Acionistas Controladores na Companhia sejam mantidos. Adicionalmente, caso os acionistas controladores deixem de deter mais do que 50% do capital votante, tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, era de R\$50,0 milhões. Para mais informações sobre a CCB, ver item 10.1(f) deste Formulário de Referência.

***Eventual conflito entre os nossos acionistas controladores poderia prejudicar a condução estratégica de nossos negócios, afetando inclusive nosso resultado operacional.***

Os nossos acionistas controladores são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica de nossos negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação de nossos acionistas. Dessa forma, caso nossos acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para nós. Portanto, eventual discordância entre os nossos acionistas controladores poderá prejudicar a condução estratégica de nossa Companhia, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

***As quotas de algumas de nossas controladas foram caucionadas em favor da Cyrela, a nossa acionista controladora, e a excussão dessa garantia poderá impactar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.***

Em contrapartida aos avais outorgados pela Cyrela, nossa acionista controladora, para garantir nossos financiamentos, as quotas de determinadas controladas (a saber: Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.) foram caucionadas (garantia) em favor da Cyrela. Na hipótese de inadimplemento dos financiamentos em que a Cyrela figura como avalista, a Cyrela poderá ser obrigada a realizar o pagamento inadimplido e, conseqüentemente, executar essa garantia. Na ocorrência dessa situação, perderemos a habilidade de controlar tais sociedades e empreendimentos imobiliários, o que poderá impactar adversamente os negócios e os nossos resultados operacionais. Para mais informações sobre os nossos empréstimos e financiamentos, ver item 10.1(f) deste Formulário de Referência.

### ***c. Com relação aos nossos acionistas***

Salvo pelos riscos descritos no item (b) acima, não há riscos relevantes envolvendo a nossa Companhia cuja fonte seja seus acionistas.

### ***d. Com relação as nossas controladas e coligadas***

***Possuímos participação em outras sociedades e dependemos de seus resultados financeiros para compor nossos resultados e patrimônios.***

Possuímos participações diretas e indiretas em diversas sociedades e o resultado dessas participações compõe os nossos resultados e patrimônio. Os resultados apresentados por estas sociedades impactam nossos resultados consolidados. Não podemos garantir que receberemos quaisquer dividendos ou outras distribuições dessas sociedades ou que elas irão performar de forma adequada e sustentável. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira da Companhia e em seus resultados operacionais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### ***Podemos estar expostos a riscos financeiros e comerciais relacionados a nossas controladas e coligadas.***

Devido à nossa participação em controladas e coligadas (incluindo por meio de sociedades em conta de participação), estamos expostos a riscos relativos a nossa relação financeira e comercial com nossas controladas e coligadas, bem como com nossos parceiros e sócios. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros e sócios, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa. A nossa Companhia, na qualidade de sócia, pode se tornar responsável pelas obrigações das sociedades em que tem participação, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar diretamente a Companhia.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados empreendimentos imobiliários, nos quais precisamos de autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetam os objetivos estratégicos de tais empreendimentos imobiliários. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesses empreendimentos imobiliários podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nossos parceiros e nossa Companhia podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esse tipo de risco poderia nos afetar adversamente. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

### ***Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.***

Poderemos financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso nos expõe a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da nossa Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o nosso resultado.

### ***Eventual processo de liquidação que envolva nós ou nossas controladas poderá ser conduzido em bases consolidadas.***

O Judiciário brasileiro ou os nossos credores e/ou de empresas de nosso grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de nosso grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas poderão ser negativamente impactados pela nossa perda de valor em caso de destinação de nosso patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

#### ***e. Com relação aos nossos fornecedores***

### ***O mercado em que atuamos e nossos negócios dependem dos serviços de fornecimento de materiais para expansão das nossas atividades.***

O atraso ou falta de pagamento, por nós, de nossos fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as nossas atividades, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de potenciais distratos de unidades vendidas.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

***Nós ou nossas controladas poderemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.***

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os nossos resultados e atividades.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

***Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.***

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, ou em virtude de restrições de fornecimento em decorrência de pandemias (como por exemplo, o COVID-19) que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e conseqüentemente na nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os nossos resultados.

***A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.***

A utilização de mão de obra terceirizada por nós e nossas controladas, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis por contingências de natureza trabalhista e previdenciária das empresas terceirizadas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Nós podemos vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às nossas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados, bem como impactar negativamente nossa imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

***Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras que contratamos podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.***

Além de adquirir materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, nós também terceirizamos os serviços de construção de que necessitamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem de fatores que estão fora do nosso controle como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os nossos negócios e as nossas operações.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), nós estamos obrigados a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso sobre nossas operações e situação financeira.

### ***f. Com relação aos nossos clientes***

***A escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais adquirentes de unidades imobiliárias da nossa Companhia de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e a obrigá-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.***

Nossos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. A escassez de recursos disponíveis para financiamento no mercado e/ou o aumento na taxa de juros, inclusive em razão da pandemia do COVID-19, pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais adquirentes de financiar suas aquisições. Tal fato pode reduzir a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando-a adversamente.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos adquirentes de unidades imobiliárias possuem como principal fonte o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Além disso, os adquirentes de unidades imobiliárias utilizam para tanto, recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis, ocorram mudanças nas regras de utilização de recursos do FGTS ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por unidades imobiliárias residenciais e não residenciais, obrigando a nossa Companhia a conceder financiamentos aos adquirentes de suas unidades imobiliárias de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a nossa condição financeira e os nossos resultados operacionais.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") e do SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar nossas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas por nós, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e nossos resultados operacionais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

***Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades imobiliárias, o que poderá impactar a receita e geração de caixa da nossa Companhia e prejudicar a nossa rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos imobiliários.***

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. A Lei do Distrato regulamenta, dentre outros aspectos, os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato.

Nos termos da Lei do Distrato, (i) caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a nossa Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato; ou (ii) caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção poderá ser de até 25% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e a geração de caixa da Companhia, prejudicando a rentabilidade dos seus empreendimentos imobiliários.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da nossa Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da nossa Companhia. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o nosso fluxo de caixa.

Adicionalmente, as políticas de isolamento recentemente implantadas pelo poder público da pandemia do COVID-19, ao impactar de forma expressiva as relações comerciais, gerando uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em um aumento do número de pedidos de distratos, de forma a acentuar os desdobramentos destacados acima.

***A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão e à inadimplência de financiamentos.***

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais e/ou não residenciais, baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, via de regra, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC durante as obras, e taxa de juros de até 12,0% ao ano mais IGP-M após prazo previsto para a concessão do Habite-se.

O nível de inadimplência de nossos clientes pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação. Haja vista a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia da COVID-19, que levou a um período prolongado de fechamento de locais de trabalho, stands de venda de empreendimentos, paralisações comerciais e outras restrições semelhantes, não podemos garantir que as medidas por nós adotadas para realização de cobrança de pagamentos serão suficientes e efetivas para manter o atual nível de inadimplência dos nossos clientes.

Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente pode levar dois anos ou mais até a obtenção de sentença transitada em julgado.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a nossa Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, a nossa Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

***g. Com relação aos setores da economia nos quais atuamos***

***Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, podemos enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar nossa capacidade de concluir projetos com sucesso.***

Um projeto de incorporação imobiliária pode levar, aproximadamente, 48 meses para ser finalizado, dependendo do tipo de produto. Esse prazo de construção pode variar a depender da complexidade do projeto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, inclusive em decorrência da pandemia do COVID-19, como, por exemplo, desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que nos afetam, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos nossos produtos. A demanda contínua por empreendimentos no mercado imobiliário depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a nossa rentabilidade pode ser adversamente afetada.

***Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.***

Nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e não residenciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos, alguns dos quais podem ser acentuados em decorrência da pandemia do COVID-19 e das medidas restritivas impostas por autoridades governamentais para tentar combater a pandemia:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive os impactos decorrentes da pandemia do COVID-19;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos 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 um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

menor de caixa do que o esperado, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de compradores decorrentes da pandemia do COVID-19;

- 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;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e de aquisição de terrenos;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de nosso lucro podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação SFH pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

Dependemos, também, significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a nossa exposição ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.***

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde as nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, nos sujeitando a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

potencial de crescimento. Os nossos concorrentes podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que nós. Ademais, alguns dos nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida, nossas atividades e nossa situação financeira podem vir a ser afetadas adversamente.

### ***Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.***

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil, em março de 2020, os cinco maiores bancos brasileiros concentravam 69,8% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2017, a concentração era de 70,8%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a CEF, com participação de 69,8% no mercado em 2019, com leve queda ante a 2018 (70,0%).

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes. O nosso custo de captação ou de nossos clientes podem aumentar reduzindo a nossa margem e o poder aquisitivo de nossos clientes.

### ***h. Com relação à regulação dos setores em que atuamos***

#### ***As nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. Nós somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver nossas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

As nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

#### ***Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a nossa carga tributária, e, conseqüentemente, impactar adversamente os nossos resultados operacionais.***

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre nós e nossos usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a nossa condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos nossos imóveis ou afetando nossas margens e rentabilidade.

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação (“RET”), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida sobre vendas ou revendas de imóveis e receitas sobre serviços prestados. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, podemos ter um aumento na carga tributária incidente sobre nossas atividades.

***Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.***

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Caso enfrentemos restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, nossa reputação, nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

***Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de nossa convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.***

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica INBC TG-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018, e que revogou a Interpretação Técnica ICPC-02 – Contratos de construção do setor imobiliário e Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aplicadas anteriormente. Esse novo pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária no Brasil.

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

Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que reconhecemos a receita ao longo do período de construção (over time), ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

### *i. Com relação aos países estrangeiros onde atuamos*

Não aplicável, pois não atuamos em países estrangeiros.

### *j. Riscos relacionados a questões socioambientais*

***Estamos sujeita à extensa legislação ambiental e se nós ou nossas controladas não observarmos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitos a regulamentação mais rigorosa, os nossos negócios podem ser prejudicados.***

Estamos sujeitos a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência. Nós somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das nossas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso nós e nossas controladas falhemos em cumprir a regulamentação aplicável (incluindo condicionantes técnicas), nós e nossas controladas podemos ficar sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às nossas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre nossa situação financeira.

Ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a nossa Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo a obrigação de reparar os danos ambientais causados.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que nós e nossas controladas utilizemos fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de nossos empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

***As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor nós e nossas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.***

As nossas atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, podemos ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos.

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida a olho nu e demorar anos até que os seus efeitos se manifestem.

A legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. Podemos, também, ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saiba do fato e seja notificada pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, deveremos adotar as medidas de remediação necessárias.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Como consequência, quando a nossa Companhia adquire imóveis e/ou contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, a nossa Companhia não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais preexistentes nos imóveis ou causados por estes terceiros contratados. A Companhia pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais, podendo responder por prejuízos causados a terceiros. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação de danos ambientais preexistentes nos imóveis por esta adquiridos, poderá impactar as nossas operações e condição financeira.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei Federal nº 9.605/1998 dispõe, em seu art. 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano. Assim, conforme definido no Decreto Federal nº 6.514/2008, as sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Caso nós ou alguma de nossas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, podemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que formos parte em inquéritos civis ou ACPs, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

***Os imóveis de nossa propriedade ou de propriedade de nossas controladas ou coligadas podem ser desapropriados.***

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de nossos imóveis e dos imóveis de nossas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, sendo que a desapropriação de um imóvel poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão do empreendimento imobiliário.

***Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas***

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos nossos negócios e de nossas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios e os nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

***Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de nossos empreendimentos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.***

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos nossos empreendimentos, danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em nossos projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as nossas propriedades e aquelas que desejamos ou pretendamos adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que desejamos ou pretendemos adquirir e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

### ***k. Riscos Macroeconômicos***

***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.***

Surto de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio e a Síndrome Respiratória Aguda Grave, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e no valor das ações de sua emissão.



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em 11 de março de 2020, a OMS decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, incluindo a cotação das ações de nossa emissão, foi adversamente afetada em razão do surto do COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

***Um mercado de negociação ativo e líquido para as nossas ações poderá não se desenvolver, limitando a capacidade de nossos acionistas venderem as ações pelo preço e no momento desejados.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido. O mercado brasileiro é substancialmente menor, menos líquido e potencialmente mais volátil que os mercados de ações nos Estados Unidos e em outros países desenvolvidos. Dessa forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. Essas características de mercado poderão afetar o preço e liquidez de nossas ações e limitar significativamente a capacidade dos titulares das ações de nossa emissão de vendê-las ao preço e nas datas desejados. O valor de mercado de nossas ações poderá também variar significativamente por diversas razões, incluindo os Fatores de Risco apresentados neste Formulário de Referência. Para mais informações a respeito dos efeitos do COVID-19 nos mercados de valores mobiliários, vide “O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia”.

***O nosso negócio, os resultados de nossas operações, bem como o valor de nossas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.***

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e/ou não residenciais

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

e/ou comerciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, poderemos ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, para nós.

***O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países ou regiões podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão.***

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países ou regiões, inclusive Estados Unidos, União Europeia e países de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países ou regiões pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão.

Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e seus mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das ações de nossa emissão, tal como a recente tensão política entre Estados Unidos e Irã o surto mundial do COVID-19 no mundo, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar nossos compromissos.

Não há garantia de que o mercado de capitais esteja aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de nossa emissão, o que pode prejudicar nossa liquidez, nosso valor de mercado, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de nossas suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

***A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das nossas ações pelo preço e momento desejados.***

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de nossas ações de emissão de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

***Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Companhia.***

O Brasil enfrentou taxas extremamente altas de inflação no passado. Certas ações governamentais para conter a inflação, juntamente com a especulação sobre medidas governamentais a serem adotadas, tiveram um impacto negativo significativo na economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica e para o aumento da volatilidade no mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 0,52%, 7,54% e 7,30% em 2017, 2018 e 2019, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e de 2,95%, 3,75% e 4,31% em 2017, 2018 e 2019, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). As medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlar a inflação geralmente incluíam a manutenção de uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Na data deste Formulário de Referência, a taxa de juros oficial no Brasil permanecia em 2,25% ao ano. O Comitê de Política Monetária (COPOM) frequentemente ajusta as taxas de juros oficiais em situações de incerteza econômica para atender às metas econômicas estabelecidas pelo governo brasileiro.

Quaisquer medidas futuras tomadas pelo governo brasileiro, incluindo a redução das taxas de juros, a intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real podem desencadear a inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer alta inflação no futuro, podemos não conseguir ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar os nossos custos e reduzir nossas margens líquidas e operacionais.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros oficiais. Um aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de novos empréstimos e financiamentos da Companhia, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como do seu caixa e equivalentes de caixa, títulos negociáveis e contratos financeiros, leasing e de arrendamento mercantil, que estão sujeitos a taxas de juros variáveis. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros e inflação no Brasil pode nos afetar adversamente, uma vez possui empréstimos e financiamentos indexados à variação do CDI e da taxa de juros oficial de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma queda significativa nas taxas de CDI, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a nossa receita de aplicações financeiras.

***O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira, por meio de modificações significativas em nossas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.***

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de nossas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, não temos controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das nossas operações, bem como nossas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os nossos resultados.

***Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação de nossas ações.***

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes dos fatos evidenciados pelas investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a “Operação Lava Jato”. Os fatos apurados pelas investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, os fatos já evidenciados tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, a condição financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o preço de negociação de nossas ações. Não podemos prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

Nós também não podemos prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o recente impasse entre o novo governo e o Congresso tem gerado incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como em relação às alterações na legislação pertinente, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Durante o mês de abril de 2020, o Presidente da República se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Luiz Henrique Mandetta e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sergio Moro. Mencionados ex-Ministros eram considerados nomes fortes do atual Governo Federal e as ocasiões em que as alterações ministeriais ocorreram provocaram ainda mais instabilidade na economia brasileira e no mercado de capitais. Além disso, na data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios alegados pelo ex-ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Caso o presidente tenha cometido tais atos, quaisquer conseqüências resultantes, incluindo uma potencial abertura de processo de impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive nos negócios da Companhia.

Não podemos garantir que o desenrolar desses eventos não terá o condão de provocar impactos adversos adicionais à situação político-econômica do Brasil. Além disso, não podemos garantir que outros eventos políticos não provocarão ainda mais instabilidade na economia brasileira, no mercado de capitais e na cotação de ações de emissão da Companhia.

***Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.***

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Companhia ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Companhia.

O impacto no volume de vendas da Companhia poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

***Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.***

Nós podemos ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e nossas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB - com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Conseqüentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, conseqüentemente, os nossos resultados.***

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, observou-se

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

a desvalorização de 1,5% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$3,31 por US\$1,00. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, observou-se a desvalorização de 17,1% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$3,87 por US\$1,00. Por fim, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, observou-se a desvalorização de 4,0% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$4,03 por US\$1,00 (em 30 de junho de 2020, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$5,48 por US\$1,00, representando uma desvalorização da moeda brasileira frente ao Dólar de 35,9%). Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

Apesar de não possuímos operações no exterior, alguns de nossos clientes são empresas estrangeiras ou representam marcas internacionais e, portanto, estão expostas a variações cambiais e qualquer desvalorização cambial poderia criar um efeito adverso a tais clientes o que, por sua vez, pode prejudicar a contratação de nossos serviços oferecidos, causando um impacto negativo em nosso resultado.

Além disso, a eventual desvalorização do real em relação ao dólar aumentará os custos de nossas obrigações em moeda estrangeira, impactando, dessa forma, nossos custos na aquisição de matérias primas. Uma grande desvalorização do real pode afetar de forma significativa nossa liquidez e fluxo de caixa no curto prazo. A desvalorização do real cria também pressão inflacionária e limita o acesso aos mercados de capitais internacionais, podendo favorecer a intervenção do Estado na economia, incluindo a imposição de políticas recessivas, o que pode nos afetar negativamente. O risco cambial pode impactar o nosso resultado financeiro.

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

### 4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

Nossos negócios compreendem, principalmente, o desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais. Os principais riscos de mercado aos quais estamos expostos referem-se basicamente àqueles inseridos no curso normal destes negócios, sejam eles: (i) risco de taxa de juros; e (ii) risco de liquidez.

Os principais fatores de risco de mercado que afetam os negócios estão detalhados como segue:

#### **Risco de taxa de juros**

Esse risco é oriundo da possibilidade de virmos a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos, financiamentos e debêntures, bem como, impactem a demanda por nossos produtos.

Flutuações da taxa de juros poderão aumentar o custo de nossas dívidas, ocasionando efeitos adversos sobre nossos negócios. O endividamento de empresas no setor imobiliário, como nós, está sujeito à flutuação das taxas de juros. No caso de as taxas de juros subirem, os custos relativos ao endividamento crescerão.

As flutuações da taxa de juros também podem influenciar a demanda por nossas unidades habitacionais, elevações nas taxas de juros podem reduzir a capacidade dos compradores de obter financiamento para aquisição imobiliária.

Adicionalmente, os impactos do COVID-19 na economia global podem levar a oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou criando a necessidade de adquirir novos passivos financeiros. Os principais fatores de risco de mercado relacionado às taxas de juros que afetam os negócios estão detalhados na análise de sensibilidade, como segue:

Transação	Risco	Provável	Variação	
			De 25%	De 50%
Emprest e financiamentos em CDI	<b>Negativo</b>	CDI a 2,43%	CDI a 3,04%	CDI a 3,65%
Despesa financeira (Em R\$ mil)		50.135	1.218	1.523
Emprest e financiamentos em CDI	<b>Positivo</b>	CDI a 2,43%	CDI a 1,82%	CDI a 1,22%
Despesa financeira (Em R\$ mil)		50.135	1.218	914

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM 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.



## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

### ***Risco de Liquidez***

A Companhia e suas controladas estão sujeitas ao risco de liquidez, que consiste na possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor ou da possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

Adicionalmente, os impactos do COVID-19 na economia global podem acarretar em oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou a necessidade de adquirir novos passivos financeiros.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

<b>Instrumento (R\$ mil)</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>De 2 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	2.979	51.347	54.326
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.685	30.959	60.644

### 4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

#### 4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

Somos parte em processos judiciais e administrativos, com discussões tributárias, 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.

Com relação às ações com risco possível de perda, em 30 de junho de 2020, para fins de constituição de reservas para demandas judiciais, a Companhia considera apenas aqueles processos considerados como perda "provável". A movimentação das referidas provisões pode ser assim resumida:

(Em R\$ mil)	Consolidado	
	30.06.2020	31.12.2019
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	3.696	2.179
Adição por consolidação de empresa (i)	136	-
Constituição e atualização de provisão	1.168	1.517
<b>Saldo no final do período</b>	<b>5.000</b>	<b>3.696</b>

(i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da SPE Vinson e Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 7 das Demonstrações Financeiras relativas a 30 de junho de 2020.

Em 30 de junho de 2020, a nossa Companhia possuía apenas duas demandas de natureza tributária, envolvendo discussão sobre Imposto Sobre Serviços ("ISS"), classificadas como "perda possível", avaliadas no valor total de R\$ 2.101 mil, para as quais não foi constituída provisão.

Apresentamos abaixo, a descrição dos processos nos quais somos partes, que entendemos ser individualmente relevantes, em virtude do valor envolvido.

Processo nº 1017352-28.2019.8.26.0053	
<b>a. Juízo</b>	8ª Vara da Fazenda Pública da Capital
<b>b. Instância</b>	1ª instância
<b>c. Data da Instauração</b>	10/04/2019
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. Réu: Município de São Paulo
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 966.046,88

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

<p><b>f. Principais fatos</b></p>	<p>Trata-se de ação anulatória contra decisão administrativa sem cabimento de recurso na esfera administrativa no âmbito do Auto de Infração nº 006.756.548-4, lavrado pela Fazenda do Município de São Paulo, para a cobrança de ISS-Habite-se (valor apurado por arbitramento), em razão da finalização do empreendimento "PRAÇAS DA CIDADE - PRAÇA PIRATININGA". Com o pedido para a emissão de 'habite-se', o Município condicionou a expedição do documento ao pagamento do ISS arbitrado (procedimento usual praticado pelo Município de São Paulo).</p> <p>No âmbito da ação anulatória, obteve-se medida liminar, inicialmente, para a expedição do habite-se; e posteriormente, em sede de julgamento de Agravo de Instrumento (processo nº 2086660-02.2019.8.26.0000, obteve-se também a suspensão da exigibilidade do crédito tributário.</p> <p>Mesmo com a ação anulatória, houve a lavratura de auto de infração, promovida pelo Município para preservar o crédito tributário, evitando-se a decadência. Em resposta, a Companhia apresentou impugnação versando basicamente sobre a ilegalidade do arbitramento do ISS e justificando o ingresso na seara do contencioso administrativo tributário, mesmo com a suposta renúncia a esta fase (por força do ajuizamento da Ação Anulatória). Julgada a impugnação, o Fisco Paulistano manteve a autuação. Protocolizado o Recurso Ordinário, não houve o conhecimento do recurso, justamente por força da renúncia à esfera administrativa (por força do ajuizamento da Ação Anulatória). Sobre esta decisão, não cabe mais recurso na esfera administrativa. Porém, por conta da suspensão da exigibilidade do crédito tributário obtida em sede de Agravo de Instrumento, já transitado em julgado, resta obstado qualquer ato de cobrança por parte do Município, encontrando-se a Ação Anulatória em fase de perícia técnica de engenharia.</p>
<p><b>g. Chance de Perda</b></p>	<p>Possível.</p>
<p><b>h. Análise de Impacto em Caso de Perda em Processo</b></p>	<p>Impacto Financeiro. Recolhimento do valor do valor do ISS devido acrescido de multa e correções monetárias, sendo o processo relevante para Companhia em virtude do valor e da matéria.</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

<b>Processo Administrativo nº 6017.2020/0024528-1</b>	
<b>a. Juízo</b>	Vara da Fazenda Pública
<b>b. Instância</b>	Processo Administrativo
<b>c. Data da Instauração</b>	08/06/2020
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Município de São Paulo Réu: Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$1.135.433,74
<b>f. Principais fatos</b>	<p>Auto de Infração e Imposição de Multa lavrado pela Fazenda do Município de São Paulo, para a cobrança de ISS-Habite-se (valor apurado por arbitramento), em razão da finalização do empreendimento "PRAÇAS DA CIDADE - PRAÇA MOOCA". Com o pedido para a emissão de 'habite-se', o Município de São Paulo condicionou a expedição do documento ao pagamento do ISS arbitrado (procedimento usual praticado pelo Município de São Paulo).</p> <p>Prazo em curso para apresentação da impugnação administrativa. No âmbito desse auto de infração, a SPE Vinson irá ajuizar Ação Anulatória com medida de liminar para suspensão de exigibilidade crédito.</p> <p>Por meio de mandado de segurança impetrado pela SPE Vinson contra o Município de São Paulo, a Companhia obteve o 'habite-se' do empreendimento.</p>
<b>g. Chance de Perda</b>	Possível
<b>h. Análise de Impacto em Caso de Perda em Processo</b>	Impacto Financeiro. Recolhimento do valor do valor do ISS devido acrescido de multa e correções monetárias, sendo o processo relevante para Companhia em virtude do valor e da matéria.

**4.3.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3**

Não aplicável, considerando que os dois processos listados no item 4.3 acima possuem chance de perda possível e por isso não possuem valor provisionado.

**4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores**

**4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores**

Em 30 de junho de 2020, não havia procedimento judicial, administrativo ou arbitral, dos quais nós e nossas controladas éramos parte e cuja parte contrária fossem nossos administradores ou ex-administradores, nossos controladores ou investidor de alguma das empresas pertencentes ao nosso grupo econômico.

**4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4**

Conforme item 4.4 acima, em 30 de junho de 2020, não havia valor provisionado por nós com relação a este item.

## **4.5 - Processos Sigilosos Relevantes**

### **4.5 – Processos sigilosos relevantes**

Em 30 de junho de 2020, não havia processos sigilosos em que nós ou quaisquer de nossas controladas éramos parte.

#### **4.5.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.5**

Conforme item 4.5 acima, em 30 de junho de 2020, não havia valor provisionado por nós com relação a este item.

## **4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto**

### **4.6 Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos e Relevantes em Conjunto**

Em 30 de junho de 2020, não havia processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto sigilosos em que nós ou quaisquer de nossas controladas éramos parte.

#### **4.6.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6**

Conforme item 4.6 acima, em 30 de junho de 2020, não havia valor provisionado por nós com relação a este item.

## **4.7 - Outras Contingências Relevantes**

### **4.7 - Outras contingências relevantes**

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações acerca de contingências relevantes a serem inseridas nesta seção deste Formulário de Referência.



#### **4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados**

##### **4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados**

Não aplicável, pois não possuímos listagem e custódia de nossas ações em países estrangeiros.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

### 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

#### 5.1 - Política de gerenciamento de riscos

##### *a. política formalizada de gerenciamento de riscos*

Em reunião realizada em 19 de junho de 2020, conforme alterada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 07 de agosto de 2020, os membros do nosso Conselho de Administração deliberaram pela aprovação da nossa política de gerenciamento de riscos ("Política de Gerenciamento de Riscos"), com o objetivo de controlar ou mitigar os riscos aos quais estamos expostos. A Política de Gerenciamento de Riscos é aplicável a nós e às nossas controladas.

O inteiro teor de nossa Política de Gerenciamento de Riscos pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

##### *b. objetos e estratégias da política de gerenciamento de riscos*

Nossa Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades gerais a serem observados no processo de identificação, avaliação, direcionamento, monitoramento e comunicação dos riscos aos quais nós estamos ou podemos ficar expostos na busca do cumprimento de nossos objetivos e estratégias, visando reduzir a probabilidade de incidência de tais riscos e seus impactos de perdas, com a consequente criação de valor e preservação da longevidade dos nossos negócios ("Gerenciamento de Riscos").

##### *i. riscos para os quais se busca proteção*

Buscamos proteção para os riscos que podem causar impactos negativos para nós (Companhia e controladas), sendo os principais riscos classificados da seguinte forma:

**Riscos Operacionais:** são aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros.

**Riscos Financeiros:** são riscos decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros.

**Riscos Mercadológicos:** são os riscos de mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros.

**Riscos de Continuidade do Negócio:** São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, inclusive relacionados a vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros.

**Riscos de Compliance:** são riscos causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e de nossos códigos e políticas internas, e também dos códigos, políticas e regras de clientes ou de fornecedores com os quais nos relacionamos, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira.

**Riscos Corporativos:** são os principais riscos de cunho estratégico, operacional, financeiro, regulatório, de mercado, de mão de obra, políticos, socioambientais, que podem impactar as atividades ou o atendimento de nossos objetivos.

**Riscos Estratégicos:** são os riscos oriundos da implementação de uma estratégia mal sucedida ou ineficaz que deixe de alcançar os retornos pretendidos.

**Riscos Regulatórios:** são os riscos resultantes de modificações nas regulamentações e ações de órgãos reguladores, seja em âmbito internacional ou nacional, que podem resultar na crescente pressão competitiva e afetar significativamente a administração eficiente dos nossos negócios.

**Riscos Jurídicos:** São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros.

**Riscos de Sustentabilidade:** são os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas em virtude das atividades operacionais da Companhia.

**Riscos Cibernéticos:** são aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros.

**Riscos de Imagem:** são riscos resultantes da ocorrência de evento, geralmente ocasionado por outros riscos listados acima e neste Formulário de Referência, nas seções 4.1 e 4.2, que podem causar danos à nossa reputação, imagem, credibilidade e/ou marcas, inclusive em razão de publicidade negativa, independentemente de sua veracidade.

### ii. *instrumentos utilizados para a proteção*

Identificamos e tratamos os riscos aos quais estamos expostos com o intuito de mitigá-los e mantê-los em um nível aceitável, típico de atividade empresarial e intrínseco aos seus negócios.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

O principal instrumento utilizado no processo de Gerenciamento de Riscos é a “Matriz de Risco”, ferramenta por meio da qual se busca indicar graficamente, os riscos: (i) de baixa probabilidade e baixo impacto; (ii) de baixa probabilidade e alto impacto; (iii) de alta probabilidade e baixo impacto; e, por fim (iv) de alta probabilidade e alto impacto, auxiliando nos processos decisórios e na definição do nosso apetite a risco (“Matriz de Risco”). Com base no monitoramento da Matriz de Risco, buscamos implementar nossos procedimentos internos de gerenciamento de riscos, com o intuito de minimizar os seus efeitos e assegurar o cumprimento de nossos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais.

Além da Matriz de Risco, são utilizados mecanismos de comunicação, treinamento, monitoramento, auditoria, testes de conformidade, canal de denúncias, dentre outros, com o intuito de nos proteger e também nossos colaboradores de riscos identificados durante o processo de Gerenciamento de Riscos. Detalhes sobre procedimentos e mecanismos aplicáveis à identificação e tratamento de riscos estão previstos no item “iii” a seguir e no item 5.3 deste Formulário de Referência.

Também possuímos códigos e políticas internas que recomendam e estabelecem procedimentos e condutas que devem ser observados por nossos administradores, colaboradores, consultores e terceiros com os quais mantemos relacionamento comercial com o intuito de minimizar nossa exposição aos riscos previstos no item “i” acima e na seção 4.1 deste Formulário de Referência.

### **iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos**

O Conselho de Administração, Comitê de Auditoria, a Diretoria, a Área de Riscos e Compliance e a Área de Auditoria Interna (que assessoram o Conselho de Administração), atuam no monitoramento e execução do processo de “Gerenciamento de Riscos”, e, mesmo possuindo atribuições distintas, devem atuar de maneira integrada, conforme competências abaixo estabelecidas. Outros comitês de assessoramento estatutários ou não poderão ser criados com o objetivo de contribuir para o monitoramento e eficiência dos mecanismos e procedimentos de Gerenciamento de Riscos (“Comitês de Assessoramento”). Além disso, em cumprimento ao disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3, a Companhia possui uma área de auditoria interna, que possui as competências abaixo descritas.

- O nosso Conselho de Administração deve, dentre outras atribuições:
  - (i) aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos e suas revisões futuras;
  - (ii) estabelecer as diretrizes gerais das estratégias de Gerenciamento de Riscos;
  - (iii) avaliar e aprovar a Matriz de Riscos;
  - (iv) acompanhar e direcionar o desenvolvimento de uma sólida estrutura de Gerenciamento de Riscos, dando apoio em caso de necessidade aos respectivos comitês que integram as atividades de Gerenciamento de Riscos;

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- (v) assegurar ao Comitê de Auditoria autonomia operacional, aprovando seu orçamento próprio destinado a cobrir suas despesas de funcionamento;
- (vi) supervisionar as atividades do processo de Gerenciamento de Riscos executadas por nós;
- (vii) receber, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria, o reporte das atividades da auditoria interna promovidos no âmbito do processo de Gerenciamento de Riscos;
- (viii) avaliar a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de Gerenciamento de Riscos, sendo certo que deverá avaliar, ao menos anualmente, a área de auditoria interna para verificar se a estrutura e orçamento empregados são suficientes para o desempenho de suas funções;
- (ix) definir o nosso apetite a riscos;
- (x) acompanhar a evolução do Gerenciamento de Riscos por meio do nosso enquadramento aos limites estabelecidos; e
- (xi) monitorar o Comitê de Auditoria, bem como quaisquer outros Comitês de Assessoramento estatutários ou não, caso existentes, e definir as decisões a serem tomadas nos casos de conflitos e impasses, casos tais Comitês não cheguem a uma decisão final sobre determinado tema; e
- (xii) praticar quaisquer outros atos e tomar quaisquer outras medidas relacionadas às competências listadas acima e necessárias ao fiel cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos.
  - A nossa Diretoria deve, dentre outras atribuições:
    - (i) implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
    - (ii) executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão; e
    - (iii) identificar Riscos preventivamente e fazer sua respectiva gestão, avaliando probabilidade de sua ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e/ou mitigação.
  - O nosso Comitê de Auditoria deve, dentre outras atribuições:
    - (i) avaliar e monitorar nossa exposição aos riscos;
    - (ii) supervisionar as atividades das nossas Áreas Financeira, Controladoria e Contábil, avaliando as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
    - (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- (iv) avaliar a efetividade do nosso modelo de Gerenciamento de Riscos e sugerir soluções de aprimoramento de seus processos ao Conselho de Administração, quando necessário, apontando as causas e responsabilidades;
- (v) recomendar ao Conselho de Administração a revisão ou a implementação de alterações, priorizações e inclusões na Matriz de Riscos, na distribuição de competências, nas categorias de riscos, e nos nossos processos internos de Gerenciamento de Riscos;
- (vi) assessorar o Conselho de Administração na avaliação de políticas, limites e planos de ação relacionados ao Gerenciamento de Riscos;
- (vii) avaliar e monitorar o cumprimento e a efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos e recomendar correções ou aprimoramentos necessários ao Conselho de Administração; e
- (viii) praticar quaisquer outros atos e tomar quaisquer outras medidas relacionadas às competências listadas acima e necessárias ao fiel cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos.

O Comitê de Auditoria é vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, sendo que possui autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrar despesas com seu funcionamento.

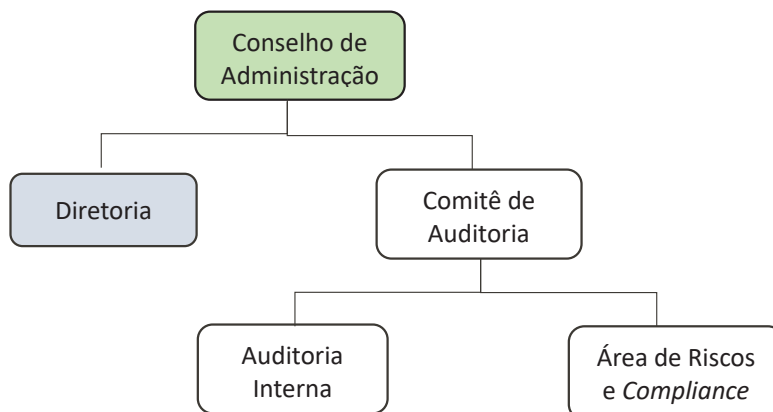
Em atendimento ao Regulamento do Novo Mercado, o Comitê de Auditoria possui regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 19 de junho de 2020, sendo a versão atual do regimento tendo sido aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2020, que prevê o detalhamento de suas funções e procedimentos operacionais.

- A nossa Área de Riscos e Compliance deve, dentre outras atribuições:
  - (i) consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
  - (ii) elaborar processos a serem utilizados na gestão de Riscos;
  - (iii) identificar Riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria;
  - (iv) conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de Riscos e a responsabilidade inerente a cada Colaborador.
- A Área de Auditoria Interna tem as seguintes funções, dentre outras atribuições:
  - (i) documentar e zelar pelo cumprimento das políticas, procedimentos e do Gerenciamento de Riscos, bem como prove suporte em processos de revisão de tais documentos;

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- (ii) avaliar periodicamente a aderência aos controles internos, bem como afere a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da nossa Companhia;
- (iii) reportar ao Comitê de Auditoria o resultado de auditorias e avaliações realizadas nas áreas monitoradas por tal Comitê de Auditoria;
- (iv) mapear os controles chaves por processo, e executar testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves; e
- (v) identificar novos riscos, vulnerabilidades e oportunidades de melhorias avaliando e testando as melhorias nos controles implementados. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las.

Considerando as atribuições definidas acima, a Companhia adotará o organograma abaixo em sua Política de Gerenciamento de Riscos:



Além do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria, compõem a estrutura de Gerenciamento de Riscos, a área de auditoria interna e a área de riscos e compliance, sendo esta última responsável pelas funções de compliance, controles internos e riscos corporativos. As funções desempenhadas por tais áreas seguem as diretrizes definidas em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, nosso Código de Ética e Conduta e nas demais políticas da Companhia, de modo a zelar pelo cumprimento de tais políticas e código tanto por nossos administradores, funcionários e demais colaboradores, quanto por terceiros que mantêm contratos com a Companhia.

Além das atribuições descritas acima, e demais competências previstas no Regimento Interno do Comitê de Auditoria e demais Políticas de Governança Corporativa da Companhia, competirá, ainda, ao Comitê de Auditoria:

- (i) Promover o comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a empresa;

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- (ii) Assegurar a implementação e o cumprimento do Código de Ética e das leis anticorrupção;
- (iii) Receber informações de violações do Código de Ética e das leis anticorrupção que requerem investigação mais apurada;
- (iv) Garantir o sigilo sobre as informações recebidas;
- (v) Garantir que as denúncias sejam tratadas com isenção e imparcialidade;
- (vi) Realizar os levantamentos necessários para suportar as decisões sobre as denúncias de violações recebidas;
- (vii) Analisar e avaliar as violações recebidas e tomar as decisões cabíveis; e
- (viii) Nos casos mais graves de violações, propor as sanções cabíveis e encaminhar ao Conselho de Administração ou a Assembleia Geral para a tomada de decisão, conforme o caso, garantindo a aplicabilidade do Código aos próprios administradores.

Nossa estrutura organizacional de processos de gerenciamento de riscos e de controles internos utiliza como parâmetro as diretrizes estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa IBGC e pelo Comitê de Organizações Patrocinadoras da Comissão *Treadway (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)* - COSO, especialmente no que diz respeito ao fluxo de identificação, avaliação, implementação e monitoramento dos riscos aos quais estamos expostos, conforme processo abaixo:

- **Ambiente Interno:** o ambiente interno inclui a estrutura organizacional, os recursos humanos e físicos, a cultura e os nossos valores, sendo considerado a base para todos os demais componentes da estrutura de controles, estabelecendo a forma, o gerenciamento, o monitoramento e a disciplina dos Administradores e demais Colaboradores alocados fisicamente em nossas dependências, em relação à estrutura de controles internos.
- **Fixação de Objetivos:** os objetivos devem ser estabelecidos antes da identificação das situações em potencial que poderão afetar sua realização. O Gerenciamento de Riscos envolve a adoção, pela nossa Administração, de processos que visam estabelecer o alinhamento entre os objetivos fixados e a nossa missão, levando-se em consideração sua disposição para um determinado apetite a risco.
- **Identificação de Eventos:** após a fixação dos objetivos, devem ser identificados os eventos que podem prejudicar a realização destes objetivos. Durante o processo de identificação de eventos, estes poderão ser classificados como riscos, oportunidades, ou ambos. A identificação das ocorrências que podem impactar adversamente nossos objetivos pode ser realizada de diversas formas, dentre as quais se destacam: (i) realização de auditorias internas periódicas; (ii) comunicações realizadas por colaboradores; (iii) alertas emitidos pelos sistemas de monitoramento; (iv) contatos de clientes relatando algum problema em seus produtos ou serviços; e/ou (v) denúncias realizadas pelo canal externo próprio para esse fim.



## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- **Avaliação de Riscos**: os riscos identificados são analisados com a finalidade de determinar a forma como serão administrados e, então, devem ser associados aos objetivos que podem influenciar. Avaliam-se os riscos considerando seus efeitos inerentes e residuais, bem como sua probabilidade de ocorrência e os impactos que podem causar a nós, nossos *stakeholders* e terceiros. Os riscos são identificados e avaliados de acordo com a probabilidade de ocorrência e seu impacto sobre nossos negócios, inclusive, sobre a nossa imagem e reputação. Cada decisão leva em consideração os benefícios, os aspectos negativos e os riscos atrelados, mensurando a relação entre impacto e mitigação, para desenvolver planos de contingência e de continuidade adequados aos nossos negócios. Desta forma, os riscos identificados são classificados utilizando-se a Matriz de Riscos (mencionada no item "ii" acima), de acordo com o grau de relevância envolvido.
- **Resposta a Risco**: após a identificação e avaliação dos riscos, devem ser avaliadas as possíveis respostas aos referidos riscos: evitar, aceitar, reduzir ou compartilhar. O tratamento conferido a cada um dos riscos identificados deve levar em consideração um conjunto de ações destinadas a alinhar os riscos às respectivas tolerâncias e ao nosso apetite a risco.
- **Atividades de Controle**: são os procedimentos estabelecidos e implementados para assegurar que as respostas aos riscos identificados sejam executadas de forma tempestiva e eficiente.
- **Informações e Comunicações**: a comunicação eficaz é aquela que flui na organização em todas as direções, no tocante ao Gerenciamento de Riscos, de modo que nossos colaboradores recebam informações claras e precisas quanto às suas funções e responsabilidades.
- **Monitoramento**: o monitoramento é realizado por meio de atividades gerenciais contínuas, avaliações independentes ou uma combinação desses dois procedimentos.

### ***c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada***

Com base nas informações descritas neste item 5.1, entendemos que nossa estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade de nossa Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

As atividades da nossa área de auditoria interna são reportadas ao Conselho de Administração, diretamente ou por meio do nosso Comitê de Auditoria. As atribuições, estrutura e orçamento desta área são aprovadas pelo Conselho de Administração que é responsável por realizar a avaliação anual de sua conformidade. A área de auditoria interna é responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da companhia.

Conforme mencionado no item anterior, a nossa estrutura organizacional de processos de Gerenciamento de Riscos e de controles internos utiliza como parâmetro as diretrizes estabelecidas pelo IBGC e pelo COSO, especialmente no que diz respeito ao fluxo de identificação, avaliação, implementação e monitoramento dos riscos aos quais estamos expostos.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

A adequação da estrutura operacional e de controles internos é objeto de monitoramento e reavaliação do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria, a Diretoria, a Área de Riscos e Compliance e a Área de Auditoria Interna.

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a Política de Gerenciamento de Riscos são adequados e suficientes para nossa Companhia. No entanto, a estrutura, os controles e a referida política podem ser alteradas, caso a administração da Companhia assim julgar necessário. A Política de Gerenciamento de Riscos é verificada anualmente pelo Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria.

O Conselho de Administração da Companhia realiza avaliação anual de todas as nossas Políticas de Governança Corporativa (conforme definido no item 5.4 abaixo), especialmente no que diz respeito à Política de Gerenciamento de Riscos e dos mecanismos aos procedimentos internos adotados para verificar sua adequação ao perfil da Companhia e aos riscos aos quais está exposta, sendo responsável por aprovar as alterações nas políticas e procedimentos, caso seja identificada tal necessidade, de acordo com o resultado das avaliações realizadas.

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

### 5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

#### **a. Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado**

Não há uma política específica que trata de gerenciamento de riscos de mercado, aplicando-se ao gerenciamento de riscos de mercado, a Política de Gerenciamento de Riscos mencionada no item 5.1 acima, no que couber. Entendemos que as práticas que adotamos são entendidas como suficientes para gerenciamento de nossos riscos de mercado.

#### **b. objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado**

Aplicam-se ao gerenciamento de riscos do mercado os mesmos princípios, diretrizes e responsabilidades detalhados para fins de Gerenciamento de Riscos (conforme definição constante do item 5.1 "b" acima).

#### **i. riscos para os quais se busca proteção**

Estamos expostos a riscos de mercado resultantes do curso normal de nossas atividades, dentre os quais estão incluídos os riscos mencionados no item 4.2 deste Formulário de Referência, tais como: riscos de taxas de juros, e de liquidez.

Além do Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e das Áreas de Auditoria Interna e de Riscos e Compliance, conforme descrito no item 5.1 acima, cabe à nossa Diretoria Financeira gerir e identificar os riscos de mercado aos quais estamos expostos.

#### **ii. a estratégia de proteção patrimonial (hedge)**

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

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

#### **iii. instrumentos utilizados para a proteção (hedge)**

Na data deste Formulário de Referência, não utilizamos instrumentos financeiros com objetivo de proteção patrimonial (*hedge*), pois os riscos de mercado a que estamos sujeitos, seja no ativo ou no passivo, não representam importância que justifique tais operações ou, ainda, uma estratégia de proteção patrimonial.

#### **iv. parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos**

Não aplicável tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, não utilizamos derivativos ou outros instrumentos financeiros para fim específico de proteção patrimonial (*hedge*).

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

**v. se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos.**

Não utilizamos instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

**vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado**

Conforme descrito em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, todos os colaboradores são integralmente responsáveis por monitorar e mitigar os riscos relacionados à sua respectiva área de competência e atuação, inclusive no que diz respeito ao gerenciamento de riscos de mercado.

As responsabilidades e a estrutura da nossa Política de Gerenciamento de Risco estão descritas no item 5.1.(b) deste Formulário de Referência, abrangendo inclusive as responsabilidades relacionadas ao gerenciamento de riscos de mercado.

Nesse sentido, compõem a estrutura de gerenciamento de riscos (abrangendo também os riscos de mercado): (i) o Conselho de Administração; (ii) a Diretoria; (iii) o Comitê de Auditoria; (iv) a área de Auditoria Interna; e (v) a área de Riscos e *Compliance*. A descrição das competências atribuídas a cada componente da estrutura de Gerenciamento de Riscos está especificada no item 5.1 (b) acima, e considera, dentre outros fatores a grandeza do risco mapeado e os enquadramentos das soluções para mitigação dos riscos propostas no contexto da política estabelecida.

**c. adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

Conforme descrito no item 5.1 (c) acima, a administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a Política de Gerenciamento de Riscos são adequados e suficientes para nossa Companhia, sem prejuízo de eventuais atualizações que podem ser realizadas, caso a administração da Companhia assim julgar necessário.

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

#### 5.3 - Descrição dos controles internos para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

##### **a. principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las**

Estamos alinhados às melhores práticas de controles internos, bem como atestamos o correto funcionamento do ambiente de nossos controles, os quais estão de acordo com a complexidade dos nossos negócios e visam garantir as boas práticas de governança, mercado e atendimento às legislações e regulamentos aplicável, sempre zelando pela qualidade e integridade dos relatórios financeiros, pela adequação e eficácia dos nossos controles internos.

A administração da Companhia é responsável pelo estabelecimento e manutenção de controles internos, *compliance* e processos que visam fornecer conforto razoável em relação à confiabilidade na preparação das Demonstrações financeiras e objetivam: a) a manutenção de registros que, de forma rigorosa e justa, registre as transações e disposições dos ativos e passivos da Companhia; b) o fornecimento de segurança razoável de que as transações são registradas conforme necessário para permitir a preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)); c) o fornecimento de garantia razoável em relação à prevenção ou detecção tempestiva de aquisição, utilização ou destinação não autorizadas dos ativos da Companhia que poderiam ter um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis; d) implantação de estrutura e procedimentos de *compliance*, bem como o seu aprimoramento das respectivas políticas; e) Gerenciamento de Riscos operacionais.

Os Diretores da Companhia entendem, ainda, que os controles internos da Companhia são suficientes e pertinentes, dado o tipo de atividade e o volume de transações que a Companhia opera.

Adicionalmente, os Diretores da Companhia esclarecem que permanecem empenhados no aprimoramento, revisão e atualização contínua de seus processos e políticas, e na implementação de novas ferramentas para revisão e aprimoramento dos controles internos e de *compliance*. Em razão de suas limitações inerentes, os controles internos podem não impedir ou não detectar erros.

##### **b. estruturas organizacionais envolvidas**

Conforme descrito em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, todos os colaboradores são integralmente responsáveis por monitorar e mitigar os riscos relacionados à sua respectiva área de competência e atuação, inclusive no que diz respeito ao gerenciamento de riscos de mercado.

As responsabilidades e a estrutura da nossa Política de Gerenciamento de Risco estão descritas no item 5.1.(b) deste Formulário de Referência, abrangendo inclusive as responsabilidades relacionadas ao gerenciamento de riscos de mercado.

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Com relação especificamente aos controles internos para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras estão diretamente envolvidos no cumprimento e controle das demonstrações financeiras as áreas de Contabilidade e Controladoria, diretamente ligadas a Diretoria Financeira, sendo responsáveis por: (a) informar tempestivamente riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente; (b) monitorar os riscos sob sua responsabilidade; e (c) apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis.

As funções desempenhas por tais áreas seguem as diretrizes definidas em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, nosso Código de Ética e Conduta e nas demais políticas da Companhia, de modo a zelar pelo cumprimento de tais políticas e código tanto por nossos administradores, funcionários e demais colaboradores, quanto por terceiros que mantêm contratos com a Companhia.

Violações às políticas e códigos da Companhia que sejam constatadas pela Área de Riscos e *Compliance* da Companhia no âmbito do exercício de funções de *compliance*, controles internos e riscos corporativos, devem ser imediatamente comunicadas ao Conselho de Administração, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria.

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

Os controles internos adotados são mensalmente supervisionados pela Administração da Companhia. A Diretoria Financeira analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. Os responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são os membros do Comitê de Auditoria, os membros do Conselho de Administração e o Diretor Financeiro.

As atribuições da Área de Auditoria Interna e da Área de Riscos e Compliance são aprovadas por nosso Conselho de Administração, sendo que a estrutura e orçamento da Área de Auditoria Interna também aprovados pelo Conselho de Administração, são considerados suficientes ao desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada por nosso Comitê de Auditoria Interna ao menos uma vez ao ano.

***d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente***

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, os auditores independentes, como parte dos trabalhos de auditoria das citadas demonstrações financeiras, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, incluíram uma revisão dos sistemas contábil e de controles internos adotados pela Companhia, com o propósito de conhecer a confiabilidade desses sistemas e determinara natureza, época e extensão dos testes de auditoria aplicados em nossos trabalhos. Como resultado dessa avaliação, foram feitas sugestões de melhoramento dos nossos controles internos abrangendo aspectos contábeis,

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

tributários, trabalhistas/previdenciários e de tecnologia da informação de forma a aprimorar a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, principalmente relacionados ao processo de consolidação das demonstrações financeiras e utilização de sistemas automatizados.

Nesse sentido, o *Relatório de avaliação do ambiente de controles internos das demonstrações financeiras individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de junho de 2020* indicou quatro deficiências significativas, relacionadas a seguir:

**1) Mensuração e reconhecimento de contratos de compra e venda de unidades autônomas imobiliárias realizado manualmente em planilhas Excel**

Foi identificado que o sistema SAP não possui módulo de apropriação imobiliária implementado. Dessa forma, todo o cálculo de apropriação imobiliária pelo metodologia POC (*percentagem of completion*) é feito em planilhas Excel a qual é preenchida de forma manual com todas as informações base para tal cálculo tais como: total de contratos de vendas atualizado, percentual de evolução de obras, total de recebimento do empreendimento, etc.

Com isso, em decorrência da mensuração e reconhecimento ser feita por meio de cálculos manuais em planilhas Excel, foi identificado também que a conta contábil de adiantamento de clientes não refletia os adiantamentos de acordo com os contratos de venda individuais de cada cliente, pois o reconhecimento de contas a receber e adiantamento de clientes estava sendo apropriado de forma sintética no nível do empreendimento o que não refletia necessariamente os direitos e obrigações da incorporadora frente a cada cliente, pelo reconhecimento ao longo do tempo (*over time*), utilizando o método POC (*percentagem of completion*). Tal deficiência gera o risco de se incorrer em erro involuntário no preenchimento das informações base para cálculo que poderia resultar em registro e apresentação incorreta do reconhecimento de receita de imóveis vendidos e custo dos imóveis vendidos e demais contas contábeis envolvidas na apropriação imobiliária.

**2) Elaboração da consolidação e eliminações das demonstrações consolidadas**

Foi apontado que a Companhia não possui um sistema integrado para processamento das informações contábeis da controladora e controladas para consolidação e eliminações no processo de elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. A integração dos balanços e as eliminações são realizadas de forma manuais por meio de utilização de planilhas "Excel", as quais são alimentadas com as informações contábeis extraídas do sistema. Ocorre que tal processo manual, pode permitir erros involuntários pela falta de atualização dessas planilhas quando são realizadas alterações nos balancetes (processo de conciliação), podendo permitir que as peças contábeis consolidadas sejam emitidas inadequadamente sem refletir as alterações realizadas em um ou mais balancete (s) específico (s) de determinada (s) controlada(s).

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

#### **3) Ausência de revisão dos acessos lógicos da Rede Corporativa (Active Directory) e do Sistema (SAP)**

Foi identificado que o processo de revisão dos privilégios de acesso ao sistema aplicativo SAP (ERP) não foi realizado para o período de exames. Complementarmente, que a Companhia não possui estabelecido e formalizado um controle de revisão periódica dos privilégios de acesso lógico das contas de usuários ativas na rede corporativa (Active Directory) e banco de dados responsável por suportar o sistema SAP. Além de todo o departamento de TI (Tecnologia da Informação) da Companhia ser terceirizado a duas empresas distintas, uma para o ERP e outra para Infra e rede corporativa, mesmo nesses casos a revisão de acesso deveria ser realizada e controlada pela Companhia, assim como o acesso de todos os seus colaboradores. A ausência de revisões periódicas dos privilégios de acesso dos usuários no sistema SAP, banco de dados e domínio de rede (Active Directory), propicia que usuários possam obter privilégios que não condizem com suas respectivas funções e responsabilidades, impactando diretamente na integridade, confidencialidade e confiabilidade das informações.

#### **4) Acesso indevido nos privilégios de administrador do SAP**

Foi apontado que existem algumas contas cuja funções são conflitantes, de usuário que possuem permissão de administrador no Sistema ERP da empresa (SAP). A concessão de acesso indevida pode causar divergência de informações, alterações de informações sem autorização prévia de gestores, privilégio a determinada área ou funcionário e até mesmo causar um prejuízo financeiro para empresa ou gerar retrabalho na elaboração das demonstrações financeiras. O vazamento de informações ou documentos confidenciais também pode ser um risco causado pelo acesso de usuário indevidos.

A Administração destaca que, apesar do apontamento das referidas deficiências significativas, as mesmas não causaram distorções significativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, e período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 da Companhia e já estão sendo tratadas pela Administração de forma a mitigar o risco de quaisquer efeitos futuros nas nossas demonstrações financeiras.

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

Em relação a cada deficiência mencionada na alínea (d) acima:

##### **1. Mensuração e reconhecimento de contratos de compra e venda de unidades autônomas imobiliárias realizado manualmente em planilhas Excel**

Apesar do cálculo ser feito em Excel, o processo de apuração do lucro imobiliário é feito de forma padronizada e com conciliações com os saldos contábeis, de forma a mitigar distorções no fechamento contábil.



### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Quanto ao ponto levantado de distorção em adiantamento de clientes por não ser feito o cálculo individual por contrato e sim no nível de empreendimento, comunicamos que esse erro ocorreu até 2018 quando o cálculo era feito de forma sintética no nível de empreendimento. A partir de Janeiro de 2019, implantamos um novo método de cálculo por unidade, corrigindo esse problema.

A Companhia estuda implementar um sistema para cálculo e registro contábil da apropriação imobiliária, mas ainda não concluímos a escolha do produto, visto que, não necessariamente, o módulo do SAP oferecido para tal cálculo irá atender as expectativas da Companhia.

#### **2. Elaboração da consolidação e eliminações das demonstrações consolidadas**

A Companhia segue um processo rigoroso de fechamento contábil mensal, que implica no fechamento do sistema para o período de conciliação e levantamento de balancetes para consolidação das informações, desta forma garante que as informações geradas para fins de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão em linha com as informações individuais da controladora e de suas controladas. Também utilizamos um sistema de conciliação em Excel, com regras e fórmulas que facilitam a consolidação e apuração do resultado de equivalência patrimonial. Entendemos que o fato de estar em Excel possibilita erros manuais e estudados futuramente, aderir a algum sistema para esse processo.

#### **3. Ausência de revisão dos acessos lógicos da Rede Corporativa (Activ Directory) e do Sistema (SAP)**

A Companhia irá acompanhar e agir de forma tempestiva às recomendações dadas. Avalia também a implantação de área interna de controle desses processos.

#### **4. Acesso indevido nos privilégios de administrador do SAP**

A Companhia irá acompanhar e agir de forma tempestiva às recomendações dadas. Avalia também a implantação de área interna de controle desses processos. Como ação imediata e já implantada, a Companhia retirou todos os acessos de administrador ao sistema SAP, passando essa competência de liberação do privilégio, necessárias para implantação de melhorias e novos projetos à Diretoria Financeira, que a partir da aprovação da melhoria ou projeto, definirá os usuários que terão esse tipo de acesso, dentro do escopo da melhoria ou projeto.

No mais, a Administração da Companhia discutiu tempestivamente todas as recomendações com seus auditores e a conclusão da administração é de que se tratam de recomendações que não afetaram significativamente as demonstrações financeiras individuais consolidadas.

De toda forma, visando tornar ainda mais confiável o processo de elaboração das demonstrações financeiras e Informações Trimestrais da Companhia, planos de ação específicos ou acompanhamentos periódicos serão estabelecidos para melhoria das deficiências e deficiências significativas identificadas em seus processos, em especial aos pontos de deficiência significativa.

### **5.3 - Descrição Dos Controles Internos**

As ações da Administração, relacionadas à resolução das deficiências significativas apontadas serão definidas ao longo do exercício social para aplicação na revisão das demonstrações financeiras do exercício social a ser encerrado em 2020.

## 5.4 - Programa de Integridade

### 5.4 – Programa de Integridade

**a. regras, políticas, procedimentos ou práticas adotadas pela Companhia, voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo**

Em 19 de junho de 2020, nosso Conselho de Administração deliberou pela aprovação do nosso Código de Ética e Conduta, conforme alterada pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia de 07 de agosto de 2020 ("Código de Ética"), que estabelece, dentre outros, exemplos de atos que devem ser praticados no tocante à prevenção de fraudes e ilícitos contra a administração pública, cujas relações deverão ser sempre pautadas pela honestidade, boas práticas de mercado e pelo estrito cumprimento de todas as legislações e normas vigentes. Além do Código de Ética, questões de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública também são tratadas pela Política de Gerenciamento de Riscos e por nossas demais políticas, conforme descrito no item "i" a seguir. Práticas fraudulentas e ilícitas, apesar de não aceitáveis, em caso de ocorrência deverão ser imediatamente delatadas através do nosso canal de denúncias descrito no item (b) abaixo.

O inteiro teor do nosso Código de Ética pode ser acessado no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**i. Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

Além do Código de Ética e da Política de Gerenciamento de Riscos, aprovados em reunião realizada em 19 de junho de 2020, os membros do nosso Conselho de Administração aprovaram as seguintes políticas e regimentos internos: (i) política de divulgação de atos ou fatos relevantes ("Política de Divulgação"); (ii) política de negociação de valores mobiliários ("Política de Negociação"); (iii) política de transações com partes relacionadas ("Política de Transações com Partes Relacionadas"); (iv) política de remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento ("Política de Remuneração"); (v) política de indicação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento ("Política de Indicação"); (vi) regimento interno do Conselho de Administração ("Regimento Interno do Conselho de Administração"); e (vii) regimento interno do Comitê de Auditoria ("Regimento Interno do Comitê de Auditoria") (sendo a Política de Divulgação, a Política de Negociação, a Política de Gerenciamento de Riscos, a Política de Transações com Partes Relacionadas, a Política de Remuneração, a Política de Indicação, o Código de Ética, o Regimento Interno do Conselho de Administração e o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, em conjunto, definidos como "Políticas de Governança Corporativa"). As versões mais recentes das Políticas de Governança Corporativa foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2020 ("RCA de 07/08/20").

Com relação aos principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia, nosso Código de Ética dispõe sobre os valores, princípios éticos, responsabilidades e normas de

## 5.4 - Programa de Integridade

conduta que orientam nossa Companhia. O Código de Ética busca, ainda, minimizar a eventual subjetividade na interpretações dos princípios morais e éticos da Companhia, descrevendo diversas situações que podem ocorrer com os Administradores e colaboradores da Companhia e a respectiva conduta adequada para cada uma dessas situações. Adicionalmente, o Código de Ética também busca mitigar riscos de forma geral, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro e doações políticas.

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

As Políticas de Governança Corporativas estabelecem padrões de conduta, regras internas para alinhamento com os nossos valores, procedimentos e práticas para adequação ao perfil e riscos que identificamos, frequência de avaliação e demais assuntos relacionados. O inteiro teor das Políticas de Governança Corporativa pode ser acessado no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)). As Políticas de Governança Corporativa são revisadas, anualmente, e atualizadas quando verificada a necessidade de adequação dos mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia para melhor atender ao seu perfil e aos riscos a que está exposta.

Possuímos, ainda, o Comitê de Auditoria, como comitê de assessoramento não estatutário, cuja criação foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 19 de junho de 2020. Dentre outras atribuições, compete ao Comitê de Auditoria monitorar e avaliar anualmente as políticas, procedimentos e as práticas de Gerenciamento de Riscos da Companhia voltados para questões relativas a integridade, fraudes e ilícitos contra a administração pública, além de analisar, investigar e atuar nos potenciais desvios de conduta.

Em atendimento ao Regulamento do Novo Mercado, o Comitê de Auditoria possui regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 19 de junho de 2020, sendo a versão atual do regimento tendo sido aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2020, que prevê o detalhamento de suas funções e procedimentos operacionais.

Com relação aos mecanismos de garantia da independência dos dirigentes do Comitê de Auditoria, compete ao nosso Conselho de Administração assegurar ao Comitê de Auditoria autonomia operacional, aprovando seu orçamento próprio destinado a cobrir suas despesas de funcionamento. Nosso Comitê de Auditoria é vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, sendo que possui autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrar despesas com seu funcionamento.

O inteiro teor das Políticas de Governança Corporativa pode ser acessado no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

## 5.4 - Programa de Integridade

**ii. As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes**

Possuímos um Comitê de Auditoria responsável por promover os princípios do Código de Ética e por supervisionar a sua aplicação. O Comitê de Auditoria é o responsável pela proposição de ações quanto à disseminação e cumprimento do nosso Código de Ética, de modo a assegurar a sua eficácia e efetividade, bem como também avaliar casos que deverão ser submetidos à análise do nosso Conselho de Administração.

As seguintes instâncias se envolvem no processo de implementação e monitoramento dos mecanismos e procedimentos internos de integridade:

- *Comitê de Auditoria.* Tem a função de reportar ao Conselho de Administração o resultado de eventuais investigações internas relativas a relatos recebidos via canal de denúncias e reportes da Área de Auditoria Interna;
- *Auditoria Interna.* Tem a função de reportar ao Comitê de Auditoria o resultado de auditorias e avaliações realizadas nas áreas monitoradas por tal Comitê, além de mapear os controles chaves por processo e executar testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves; e
- *Área de Riscos e Compliance.* Exercem funções de *compliance*, controles internos e riscos corporativos.

**iii. Se a Companhia possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado**

Adotamos um Código de Ética que foi devidamente aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2020. O Código de Ética define o propósito, visão e valores da nossa Companhia, as diretrizes de comportamento esperadas por parte de nossos colaboradores nas suas relações internas e com clientes, fornecedores, parceiros de negócios, com a comunidade e com órgãos públicos em geral.

O inteiro teor do nosso Código de Ética pode ser acessado no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

As disposições do nosso Código de Ética se aplicam, irrestritamente, a todos os colaboradores e administradores da Companhia e de suas controladas. Os preceitos estabelecidos devem ser observados em todas as relações profissionais mantidas com clientes, fornecedores, parceiros de negócios, com a comunidade e com órgãos públicos em geral. Além disso, o nosso Código de Ética

## 5.4 - Programa de Integridade

estabelece que os princípios éticos e padrões de conduta previstos no documento devem ser observados por todos os nossos fornecedores, clientes e parceiros.

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

Realizamos treinamentos periódicos, com frequência mínima anual, a todas as pessoas que mantêm vínculo estatutário ou empregatício com a nossa Companhia, a fim de recordar as normas e princípios do nosso Código de Ética, além de esclarecer eventuais questionamentos.

**• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

O nosso Código de Ética prevê a adoção de medidas disciplinares apropriadas em caso de violações, podendo ir desde advertências até o desligamento, conforme a gravidade da situação. No caso dos fornecedores e prestadores de serviços, o desrespeito ao mencionado Código poderá resultar em suspensão imediata do contrato e, conforme o caso, a processo legal.

Todos os colaboradores têm o dever de relatar imediatamente qualquer violação do Código de Ética. A omissão diante de possíveis violações, porque compromete a integridade e a lealdade das relações para com a companhia, será igualmente considerada conduta antiética e implicará nas mesmas sanções aplicáveis às demais violações.

### **b. canal de denúncia da Companhia, indicando, em caso positivo**

Disponibilizamos canal para comunicação de denúncias de quaisquer comportamentos não éticos, violações à legislação, à regulação e a quaisquer de nossas políticas, códigos e regimentos internos. Nosso canal de denúncias é disponibilizado aos nossos colaboradores e quaisquer terceiros, admitindo-se denúncias anônimas, uma vez que o preenchimento dos dados de identificação e contato do denunciante são opcionais. O canal de denúncias pode ser acessado no seguinte endereço eletrônico: [www.lavvi.com.br/contato](http://www.lavvi.com.br/contato) e selecionar o assunto "denúncias".

**• se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O canal de denúncias é interno. Todas as denúncias são tratadas com o sigilo e as respectivas informações são acessadas apenas pelas pessoas envolvidas no processo de investigação, cujo processo varia conforme seu grau de criticidade de forma a prevenir que nenhuma conclusão seja tomada precipitadamente, sem que os fatos e as circunstâncias tenham sido objetivamente investigados e avaliados.

**• se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O canal de denúncias está aberto para o recebimento de denúncias de nossos colaboradores e de terceiros.

## 5.4 - Programa de Integridade

### ***• se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé***

Não toleramos qualquer forma de retaliação contra indivíduos que realizaram denúncias de boa-fé e compromete-se a proteger sua identidade, caso assim o denunciante prefira. O canal de denúncias não solicita os dados pessoais do denunciante, e pode ocultar as informações do relato recebido para quem irá realizar a apuração, de modo que se mantenha o anonimato.

### ***• órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias***

O órgão responsável pela apuração de denúncias é o Comitê de Auditoria, que analisará e deliberará sobre as denúncias recebidas considerando-se o seu grau de criticidade, sempre zelando pelo sigilo e, importância dada a respectiva denúncia.

### ***c. procedimentos adotados pela Companhia em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas***

Observamos todos os procedimentos e dispositivos previstos na legislação e regulamentação societária aplicável, quando da realização de processos de fusão, aquisição e reestruturação societária nos envolvendo. Adicionalmente, adotamos como prática a contratação de assessores legais externos para nos auxiliar no processo e realizar a auditoria legal, que inclui áreas como as de direito civil, contratual, regulatória, *compliance*, trabalhista, tributária, dentre outras, nos casos em que a operação societária envolve sociedade não integrante do grupo a que pertencemos.

### ***d. caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.***

Não aplicável, tendo em vista que nosso Código de Ética e Conduta estabelece regras, políticas, procedimentos e práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a Administração Pública.

## **5.5 - Alterações significativas**

### **5.5 – Alterações Significativas**

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos a que estamos expostos, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada. Não esperamos que haja redução ou aumento relevante em nossa exposição aos riscos descritos anteriormente.



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

### **5.6 – Outras Informações relevantes**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações relevantes em relação a esta Seção 5 foram disponibilizadas nos itens acima.

**6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm**

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	28/09/2016
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Fomos constituídos sob a forma de sociedade limitada.
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	Registro Sendo Requerido

## 6.3 - Breve Histórico

### 6.3 - Breve histórico

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi" ou "Companhia") foi constituída em 2016, tendo como sócios a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RH"), com participação de 45% do capital social da Companhia para cada um dos mencionados acionistas e o Sr. Moshe Horn, com participação dos 10% remanescentes do capital social da Companhia.

A Companhia atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais para os segmentos médio, médio-alto e alto padrão localizados na capital de São Paulo.

Controlada pela família Horn, a Lavvi tem como missão construir empreendimentos de excelência, com a finalidade de ajudar os seus clientes a realizar sonhos de uma vida melhor, com mais qualidade, conforto, lazer e bem-estar. Liderada pelo Sr. Ralph Horn, a Lavvi possui profissionais com mais de 40 anos de experiência, com profundo conhecimento técnico, habilidades e experiência. A Lavvi foi responsável por diversos lançamentos bem-sucedidos no segmento imobiliário, com especial destaque nas vendas dos empreendimentos Movva, Palazzo, Vitrali e Nativ Tatuapé Gardens.

A Lavvi é uma incorporadora e construtora que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2019)<sup>1</sup>, contando com um dos maiores ROAE<sup>23</sup> (27,1% em 30 de junho de 2020 e 31,3% em 31 de dezembro de 2019) e margem líquida<sup>4</sup> (30,8% em 30 de junho de 2020 e 24,1% em 31 de dezembro de 2019), conforme descritos no item 3.2 deste Formulário de Referência.

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 8 empreendimentos, com 1.963 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 130 mil m<sup>2</sup> de área privativa útil e R\$1,1 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV)<sup>5</sup> bruto na base 100%. Ademais, a Companhia dispõe, na data deste Formulário de Referência 299 mil m<sup>2</sup> de área privativa para a construção de 9 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$2,69 bilhões de VGV na base 100%.

---

<sup>1</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>2</sup> ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. Outras empresas podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia. Para mais informação sobre o ROAE, ver item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>3</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>4</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>5</sup> Valor Geral de Vendas (VGV) refere-se ao valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

### 6.3 - Breve Histórico

Em 2 de janeiro de 2020, foi realizado um aumento de capital na Lavvi, no montante de R\$61.513.112,00, o qual foi integralmente subscrito por seus sócios controladores, RH e Cyrela, conferindo ao seu capital, as quotas da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., representativas de 50,98% de seu capital social ("SPE Vinson").

A SPE Vinson é um complexo residencial do empreendimento denominado "Praças da Cidade", com área privativa em torno de 127,5 mil m<sup>2</sup> e um VGV<sup>6</sup> de R\$868 milhões. Esse complexo residencial já teve 2 fases concluídas, havendo ainda 3 outras fases para lançamento. Para mais informações sobre o aumento de capital da Companhia e a SPE Vinson, vide os itens 8.1, 15.7 e 17.2 deste Formulário de Referência.

Em 19 de junho de 2020, foi aprovada, em assembleia geral extraordinária, a transformação da Lavvi em sociedade anônima, bem como a submissão de pedido de registro de companhia aberta, como emissor categoria "A". Em 08 julho de 2020, foi protocolizado o pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

---

<sup>6</sup> Valor Geral de Vendas (VGV) corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Companhia na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento.

## **6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial**

### **6.5. – Informação sobre pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial**

Não aplicável, pois não tivemos pedido de falência, fundado em valor relevante, ou de recuperação judicial ou extrajudicial até a data deste Formulário de Referência.

## **6.6 - Outras Informações Relevantes**

### **6.6. – Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes relacionadas a seção 6 deste Formulário de Referência.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### 7. Atividades do emissor

#### 7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

A Lavvi é uma incorporadora e construtora que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2019)<sup>1</sup>, contando com um dos maiores ROAE<sup>23</sup> (27,1% em 30 de junho de 2020 e 31,3% em 31 de dezembro de 2019) e margem líquida<sup>4</sup> (30,8% em 30 de junho de 2020 e 24,1% em 31 de dezembro de 2019), conforme descritos no item 3.2 deste Formulário de Referência.

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 8 empreendimentos, com 1.963 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 130 mil m<sup>2</sup> de área privativa útil e R\$1,1 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV)<sup>5</sup> bruto na base 100% e 71% de stake médio nos empreendimentos lançados. Ademais, a Companhia dispõe, na data deste Formulário de Referência, de aproximadamente 299 mil m<sup>2</sup> de área privativa para a construção de 9 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$2,69 bilhões de VGV na base 100%.

Impulsionada pela a família Horn, que atua no setor imobiliário há mais de 50 anos, a Lavvi reúne a expertise imobiliária da Cyrela e a capacidade comercial de seu corpo executivo atual, encabeçado por Ralph Horn. Ralph iniciou sua trajetória no setor imobiliário em 1987, trabalhando por 13 anos na Cyrela. Durante esse período, trabalhou nas áreas financeira e comercial, tendo a oportunidade de trabalhar diariamente com o Sr. Elie Horn. Participou ativamente do crescimento da Cyrela, sendo nos últimos quatro anos o diretor responsável pelo desenvolvimento de produtos, aquisição de terrenos e corpo de vendas da empresa. No ano de 2000, Ralph recebeu uma proposta para se tornar sócio da Mac Empreendimentos ("Mac").

Entre 2000 e 2016, já na Mac, Ralph foi o sócio responsável pelas áreas de Terrenos, Incorporação, Marketing e Vendas. A Mac, entre 2006 e 2016, lançou 49 empreendimentos, residenciais e comerciais, compondo um total de aproximadamente 11,0 mil unidades e 1,0 milhão de m<sup>2</sup> de área privativa útil entregue. Abaixo podemos ver alguns desses dados operacionais no

<sup>1</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>2</sup> ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. Outras empresas podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia. Para mais informação sobre o ROAE, ver item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>3</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>4</sup> Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Trisul e Cyrela.

<sup>5</sup> Valor Geral de Vendas (VGV) refere-se ao valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

período de 2006 a 2016 e:



Vale lembrar que em 2006, mais uma vez acreditando na parceria, a Cyrela se torna sócia da referida empresa, com 50% do capital social da Mac. Por fim, corroborando o alinhamento de longo prazo e de compartilhamento de *expertise*, o atual Conselho de Administração é composto por seis membros, sendo três membros da família Horn, um Diretor da Cyrela e dois membros independentes, com vasta experiência profissional nos setores imobiliários e financeiros.

A Lavvi é uma companhia familiar, onde predomina o sentimento de dono e foco nas operações e resultados. Possuímos como principais pilares:

- Satisfação dos clientes:** A satisfação de nossos clientes é prioridade na condução de nossos negócios e o recurso mais poderoso para fortalecimento da nossa marca. A nossa meta é sempre ver o cliente satisfeito. Para atingir este objetivo, buscamos sempre adquirir terrenos em áreas mais procuradas pelos clientes e que trarão bons resultados para a Companhia, considerando o local que melhor se adequa ao perfil do cliente que pretendemos vender a unidade, priorizando proximidade a parques, comércio e meios de transporte. Durante o período de obras do empreendimento, contamos com uma equipe focada em atendimento ao cliente por meio de um sistema CRM<sup>6</sup>. Como parte da experiência de compra, temos um departamento de personalização que permite cada cliente alterar os acabamentos de sua unidade conforme a sua vontade. No pós-obra, buscamos nos certificar através de pesquisas de que o produto entregue está em excelentes condições de uso, o que denominamos de "Padrão Lavvi".
- Rentabilidade:** Desde a sua constituição, em 2016, a Lavvi lançou oito empreendimentos, possuindo Margens Brutas Ajustadas de 41,5% em 30 de junho de 2020 e 32,6% em 30 de junho de 2019. Nos exercícios de 2019, 2018 e 2017, as

<sup>6</sup> *Customer Relationship Management* ou sistema de gestão de relacionamento com o cliente.



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Margens Brutas Ajustadas atingiram 33,8%, 30,2% e 22,1%, respectivamente. O ROAE da Companhia encerrou 30 de junho de 2020 em 27,1%. Esse resultado se deve a um conjunto de fatores, dos quais podemos destacar: escolha do terreno em localizações prime dentro de cada bairro em que os empreendimentos são realizados, projetos diferenciados e altos padrões de acabamento, o que nos permite agregar maior valor ao produto.

No quadro abaixo, destacamos os principais indicadores financeiros e operacionais em referência às demonstrações financeiras combinadas do Grupo Lavvi (para mais detalhes sobre as nossas demonstrações financeiras combinadas, ver item 10.9 deste Formulário de Referência):

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
<b>Receita Operacional Líquida</b>	93.743	118.362	268.179	186.000	72.048
<b>Lucro Bruto</b>	38.537	38.411	90.166	55.733	15.806
<b>Margem Bruta</b>	41,1%	32,5%	33,6%	30,0%	21,9%
<b>Lucro (prejuízo) Líquido</b>	28.834	24.726	64.673	35.013	(1.206)
<b>Margem Líquida</b>	30,8%	20,9%	24,1%	18,8%	-1,7%
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup></b>	38.889	38.578	90.742	56.188	15.896
<b>Margem Bruta Ajustada<sup>2</sup></b>	41,5%	32,6%	33,8%	30,2%	22,1%
<b>EBTIDA Ajustado<sup>3,8</sup></b>	31.070	26.507	69.802	37.448	(762)
<b>Margem EBITDA Ajustado<sup>4,8</sup></b>	33,1%	22,4%	26,0%	20,1%	-1,1%
<b>Dívida (Disponibilidade) Líquida<sup>5,8</sup></b>	13.972	(8.201)	(12.028)	(22.447)	(15.486)
<b>Dívida Bruta<sup>5,8</sup></b>	51.617	31.088	64.472	15.702	3.218
<b>ROAE<sup>6</sup></b>	27,1%	27,9%	31,3%	24,0%	-1,0%
<b>Venda Sobre Oferta (VSO)<sup>7</sup></b>	20,3%	70,0%	74,0%	78,0%	54,4%

1 Lucro Bruto Ajustado: O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O Lucro Bruto Ajustado não é uma medida de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

2 Margem Bruta Ajustada: A Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. Para mais informações e o cálculo da Margem Bruta Ajustada vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

3 EBITDA Ajustado: O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do EBITDA Ajustado, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

4 Margem EBITDA Ajustado: A Margem EBITDA Ajustado consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Companhia. Para mais informações e o cálculo da Margem EBITDA Ajustada, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

5 Dívida (Disponibilidade) Líquida: A Dívida (Disponibilidade) Líquida equivale à Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos, financiamento por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Para mais informações sobre a Dívida (Disponibilidade) Líquida, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

6 ROAE: O ROAE (*Return on Average Equity*) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia. Para mais informações sobre o ROAE, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

7 VSO: O VSO (venda sobre oferta) é a venda líquida dividido pelo estoque do período anterior mais as unidades lançadas do período.

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

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Resultados financeiros:

Podemos observar o crescimento da Lavvi ao longo dos anos conforme índices financeiros apresentados acima. Acreditamos que isso se deve principalmente à qualidade e localização dos produtos que a empresa oferece no mercado e a velocidade de vendas que realizamos nos nossos lançamentos. Além disso, encerramos o primeiro semestre de 2020 com índice de alavancagem de 5,25%, representado pela dívida líquida sobre o patrimônio líquido.

### Nossos pontos fortes

- **Terrenos e inteligência de mercado:** Acreditamos que comprar terreno é uma arte. Envolve conhecer todos os bairros de São Paulo nos seus mínimos detalhes. Acreditamos que um terreno bem comprado é o principal caminho para o sucesso. Antes de comprar um terreno, fazemos questão de andar pelo bairro, entender a sua sociologia, conhecer os seus comércios e funcionamento para então tomar a decisão correta. Além disso, fazemos questão de visitar todos os empreendimentos concorrentes do local, entender seus acertos ou erros para então definir com segurança o caminho a ser seguido.

Nossa equipe é composta atualmente por executivos com ampla experiência no mercado de terrenos, tendo passagens por empresas como Mac e Cyrela. Além disso, temos três membros da família Horn diretamente envolvidos no departamento de terrenos, que participam ativamente de toda negociação de terrenos e é neste aspecto que acreditamos ter nosso principal diferencial.

É importante frisar que, antes de iniciar uma negociação, escolhemos o terreno de forma criteriosa, sempre pensando em trazer um diferencial para o nosso cliente, tanto em termos de localização como de produto. Trabalhamos ativamente na prospecção de terrenos, buscamos manter relacionamentos assíduos com corretores de imóveis para acompanhar as melhores oportunidades de negócios.

- **Incorporação – “O Projeto”:** Para a grande maioria das pessoas, a compra de um imóvel é a realização de um sonho. Buscamos sempre elaborar projetos inteligentes com objetivo de superar a expectativa dos nossos clientes. Com um projeto diferenciado, conseguimos, ao mesmo tempo, deixar nosso cliente satisfeito e aumentar a rentabilidade dos nossos acionistas. Ao desenvolver o projeto, buscamos nos atentar em cada detalhe do empreendimento. Nosso mercado é artesanal, entendemos cada projeto como único e o cliente quando visita o nosso plantão de vendas sente isso.

Durante a elaboração de um projeto, buscamos sempre trazer referências internacionais de áreas comuns, fachada e decoração para nos inspirar e nos diferenciar do mercado local. Acompanhamos as tendências mundiais para que possamos sempre oferecer o que tem de melhor para o nosso cliente. Nosso time de engenharia acompanha todo o desenvolvimento do projeto, visando manter o custo de obra dentro do estimado para cada projeto.

- **Engenharia:** Ter uma equipe própria de engenharia é uma grande vantagem competitiva no setor imobiliário. Esse fator nos permite ter um orçamento de referência da obra, antes mesmo da compra do terreno, tendo assim um melhor controle de toda a operação, além de não termos que arcar com todos os custos relativos à contratação de uma construtora para conduzir nossas obras.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

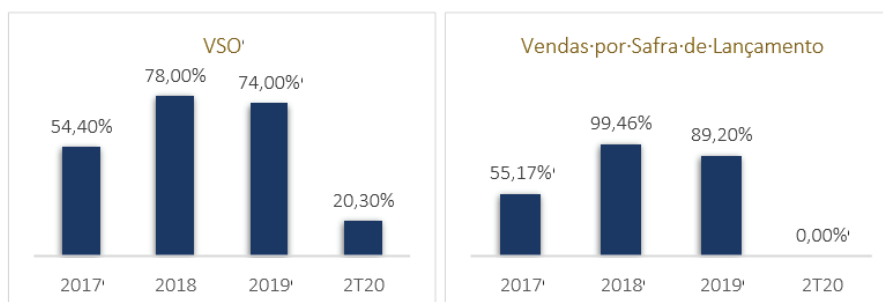
Nossa equipe de engenharia é formada por profissionais com vasta experiência em operações, planejamento, suprimentos, projetos e assistência técnica de empreendimentos. A equipe multidisciplinar é formada por profissionais provenientes de grandes *players* de mercado. A direção técnica da área conta com experiência adquirida de mais de 1,3 milhões de m<sup>2</sup> de edificações planejadas e mais de 600 mil m<sup>2</sup> construídos em seu portfólio, além de atuação em assistência técnica e desenvolvimento de projetos industriais e comerciais.

Todas as nossas obras são elaboradas com rígidos padrões de qualidade, a qual acreditamos gerar produtividade e retornos aos empreendimentos realizados.

Além disso, nossa sociedade com a Cyrela nos permite ter melhores condições com relação aos custos de materiais e mão de obra, além da possibilidade de trabalhar com os melhores fornecedores, que veem a Lavvi como parte de um grande grupo econômico e sólido.

- **Vendas:** o departamento de vendas é o setor no qual dedicamos os nossos maiores esforços, com o objetivo de vender grande parte ou a totalidade das unidades do empreendimento em seu lançamento. A celeridade nas vendas reduz os custos do empreendimento, especialmente, com despesas de marketing e de captação, e, conseqüentemente, nos permite capturar maior rentabilidade.

Acreditamos que a velocidade de vendas apresentada hoje pela LAVVI se deve principalmente pela forma como o departamento é estruturado. Para vender nossos empreendimentos, contamos hoje com a Lior, nossa corretora própria, que é uma empresa de vendas criada para atender exclusivamente a Lavvi. Em 2019, a Lior foi responsável por 50,75% do total das nossas vendas. Ainda, para complementar a força de vendas dos nossos principais projetos, contamos com corretores da Seller, empresa de vendas da Cyrela.



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Existem dois fatores que são essenciais para uma venda e que são feitos por nós com extrema dedicação:

- (i) **Atração do cliente:** nossa estratégia se baseia em montar uma base sólida de corretores para trabalhar em nossos stands de vendas, o que nos permite monitorar a condução dos trabalhos e realizar treinamentos diários para que o corretor entenda o nosso produto e consiga passar as informações corretas para os clientes. Com a segurança de ter uma equipe bem treinada, investimos na divulgação do produto em três principais frentes: (i) pontos de captação, onde marcamos presença nos principais pontos do bairro (comércios, conveniências, parques, dentre outros), (ii) ofertas via telefone focadas em clientes potenciais, e (iii) campanhas via Internet.
- (ii) **Encantamento do cliente:** Buscamos montar *stands* com o mais alto padrão de qualidade para poder transmitir experiência de aquisição do “Padrão Lavvi”. O fechamento das vendas é realizada pelos gerentes dos *stands*, com atendimento personalizado, pois acreditamos que um bom vendedor faz toda a diferença. O nosso acionista e Diretor de Vendas, Moshe Horn, é presença constante nos plantões de venda dos nossos empreendimentos. Moshe é responsável por coordenar todas as atividades do plantão, supervisionar e, em especial, participar da experiência de compra dos nossos clientes, realizando, sempre que possível, um atendimento pessoal.
- **Financeiro:** A Companhia conta com o SAP, um sistema reconhecido internacionalmente para gestão financeira e contábil. Além disso, a Lavvi possui um portal exclusivo para acesso de clientes, permitindo ao cliente consultar sua posição financeira, emitir boletos, antecipar parcelas, dentre outros procedimentos. Nosso fluxo de caixa é motivo de constante atenção. Buscamos analisar todos os fluxos financeiros da Companhia de forma recorrente, analisando individualmente cada empreendimento, de forma a assegurar um crescimento sustentável. A Companhia procura manter um nível de alavancagem conservador.

Além disso, a celeridade na venda de nossos empreendimentos, combinada com uma alta antecipação do valor total do apartamento pelo cliente durante o período de obras, conforme gráfico abaixo, reduz a nossa necessidade de financiamento para execução das obras. Em 30 de junho de 2020, possuíamos uma linha de crédito de SFH no montante de R\$225,9 milhões contratada com bancos, sendo que a Companhia encerrou o primeiro semestre de 2020 sem dívidas dessa natureza.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Fluxo de Recebimento - Vendas Realizadas

Abaixo apresentamos tabela contendo o fluxo de recebimento sobre as vendas realizadas de alguns dos nossos empreendimentos imobiliários lançados até 30 de junho de 2020:

Empreendimento	% Ato <sup>(1)</sup>	% Durante a Obra <sup>(2)</sup>	% Financiamento <sup>(3)</sup>
Palazzo	12,04%	41,49%	46,46%
Vitralli	17,62%	44,64%	37,74%
Nativ	12,03%	41,19%	46,78%
One Park	28,80%	43,24%	27,96%

*(1) percentual da parcela de sinal recebida e de contratos quitados à vista.*

*(2) percentual das parcelas recebidas e a receber durante a obra.*

*(3) percentual da parcela a ser financiada pelo cliente com o banco.*

- Pessoas:** Nossa equipe é formada por profissionais que possuem vasta experiência no setor. Nossos administradores possuem mais de 30 anos de atuação no segmento imobiliário e, como consequência, entendemos que possuem amplo conhecimento de nossos mercados e clientes, capacidade de planejamento, disciplina e foco na melhoria constante de nossos resultados e do nosso modelo de negócio. Procuramos contratar os melhores profissionais do mercado em termos de formação, energia e perfil empreendedor, de modo a perpetuar nossa cultura. Acreditamos oferecer pacotes de remuneração atraentes para nossos principais executivos, fortemente ancorados em incentivos de longo prazo e alinhados com os interesses dos acionistas.

Nossa administração conta com três gerações da família Horn, cujo sobrenome é referência no mercado imobiliário. O Sr. Elie Horn, pioneiro da família, é o presidente do Conselho de Administração da Cyrela, cargo que também ocupa em nossa Companhia. Por sua vez, o Sr. Ralph Horn ocupa o cargo de diretor presidente e ainda conta com a presença de seu irmão e seu filho no dia a dia da empresa.

Por fim, acreditamos que o bom ambiente de trabalho, reconhecimento dos nossos colaboradores alinhados com metas claras e objetivas, fazem com que nossos profissionais “vistam a camisa” e se dediquem para o nosso crescimento.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

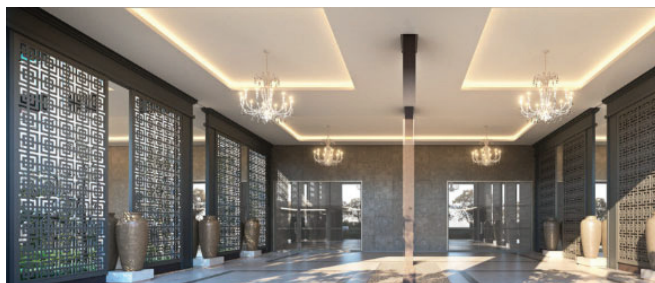
O foco contínuo e a aplicação constante das métricas acima nos permitiram ter excelentes resultados nos empreendimentos já lançados, conforme demonstrado no quadro abaixo:

								
Data Base jun-20								
Lançamento	mai-16	jun-17	set-17	mai-18	out-18	mai-19	jun-19	out-19
Localização	Brás - SP	Brás - SP	Luz - SP	Vila Mariana-SP	Moema - SP	Tatuapé - SP	Moema - SP	Perdizes - SP
VGV (R\$mm)	110,1	169,0	47,8	157,7	100,9	241,5	117,7	189,9
% Vendido	98,21%	67,42%	97,66%	98,56%	100%	100%	88,68%	68,87%
Margem Bruta	26,47%	40,04%	39,77%	35,90%	41,98%	37,31%	34,47%	37,66%

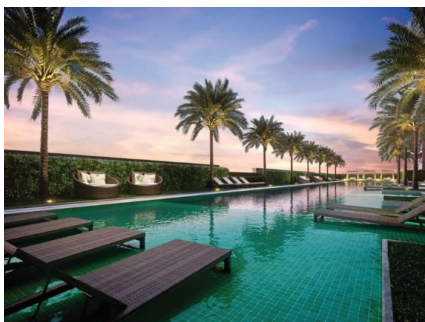
\*A Margem Bruta é calculada pela divisão do lucro (prejuízo) bruto pela receita líquida.

### Mercado de atuação e estratégia da empresa:

Atuamos hoje com foco principal nos setores de médio e alto padrão, tendo seus empreendimentos 100% localizados na cidade de São Paulo. Temos como meta de sempre, independente do bairro em que estamos atuando, entregar um empreendimento que se destaque na região, seja por meio de uma localização prime ou por meio de um produto diferenciado. Como exemplo disso, podemos citar o Nativ Tatuapé Garden Club, empreendimento de médio padrão que foi sucesso de vendas, cuja totalidade das unidades liquidas de permuta foi vendida no período de oito meses contados a partir do seu lançamento. Na linha de alto padrão, podemos destacar o One Park Perdizes. Outro empreendimento, o Vitrali Moema teve como diferencial sua localização a 20 metros de uma estação de metrô.



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



Acreditamos que, com a diminuição na taxa de juros do Brasil, conforme índice de referência do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“Selic”) divulgada pelo Banco Central do Brasil, os clientes poderão aumentar seu poder de compra. Nossa meta hoje é aumentar a presença nos mercados que atuamos e usufruir desse potencial aumento de demanda do mercado imobiliário.

Para continuar na atual linha de crescimento, possuímos, na data deste Formulário de Referência, banco de terrenos (*landbank*) no valor estimado de R\$2,69 bilhões, com preços de terreno já travados e localizados 100% em São Paulo.

**Oportunidade.** Além do segmento de médio padrão, pretendemos ampliar empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de luxo. Acreditamos que esse mercado possui grande perspectiva de crescimento, sendo formado por pessoas com maior poder aquisitivo e que valorizam imóveis personalizados, assinados por grifes e designers internacionais e que nos proporcionam maiores margens de resultado. Para este segmento, possuímos, na data deste Formulário de Referência, um terreno de aproximadamente 5.000m<sup>2</sup>, localizado em Moema. Conta com um VGV bruto de R\$563,0 milhões.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



**3 Projeto Ibirapuera**  
Design Único Assinado por uma Marca de Luxo Mundial

**Audacioso, Notável e Rentável**

- Assinado por uma marca de luxo mundialmente reconhecida
- Edifício de Luxo
- 30 Andares
- 462 unidades<sup>(1)</sup>
- Projeto Arquitetônico: Aflalo Arquitetura
- Projetado por uma marca de renome em uma região premium
- Torres: 2

VG<sup>(2)</sup>  
R\$563mm

Área Construída  
48,8k m<sup>2</sup>

Área Útil  
31,3k m<sup>2</sup>

Fonte: Companhia.  
Nota: (1) Inclui Residencial, Não Residencial e Lojas; (2) "VG" corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Companhia na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento



### Impactos do COVID-19 em nossas atividades

A pandemia do COVID-19 e as medidas de distanciamento social tomadas a partir de março de 2020 em todo o território nacional como forma de conter a disseminação do COVID-19 afetaram (principalmente na diminuição das vendas nos meses de março e abril, assim como o adiamento de um lançamento que seria realizado no primeiro semestre) e podem continuar a afetar os nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e os nossos fluxos de caixa. Como forma de diminuir os impactos do COVID-19 em nossas operações, adotamos uma série de medidas



## **7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas**

administrativas e operacionais envolvendo nossos colaboradores, clientes e fornecedores. Para mais informações sobre essas medidas, vide item 3.9 deste Formulário de Referência.

Por se tratar de fato sem precedentes na história recente das epidemias, ainda é incerto prever a extensão dos danos causados em âmbitos sociais, econômicos, políticos e culturais. Na data deste Formulário de Referência além das ponderações feitas nos itens 3.9, 4.1, 7.1, e 10.9 deste Formulário de Referência, não é possível assegurar a extensão dos impactos da COVID-19, tampouco não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

### **7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista**

#### **7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista**

Item não aplicável, tendo em vista que nós não somos sociedade de economia mista.

## 7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

### 7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

#### a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia. Para maiores informações sobre produtos e serviços comercializados pela Companhia, vide item 7.1. deste Formulário de Referência.

#### b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
			2019		2018		2017	
	(em R\$ milhões, exceto %)	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$
<b>Receita Operacional Líquida</b>	93,7	100%	193,8	100%	84,7	100%	10,1	100%

#### c. Lucro Bruto resultante do segmento e sua participação no Lucro Bruto do emissor

	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
			2019		2018		2017	
	(em R\$ milhões, exceto %)	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	38,5	100%	69,3	100%	26,5	100%	3,2	100%

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### 7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

#### a. Características do processo de produção

O processo de produção da Lavvi é verticalizado, contando com a presença constante dos acionistas em todos os departamentos da Companhia. O fluxo de produção da Companhia se inicia no momento da aquisição do terreno até a entrega da unidade do empreendimento para o cliente final. Como principais atividades da Companhia nesse processo, podemos destacar: (i) aquisição do terreno; (ii) desenvolvimento e legalização do projeto (a qual contempla a elaboração do projeto, obtenção das licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias e construção do empreendimento); (iii) comercialização das unidades e (iv) entrega do empreendimento.

Temos como objetivo ter sempre todos os departamentos da Companhia alinhados e com o mesmo objetivo, a fim de manter uma qualidade contínua, satisfazer o cliente e buscar o maior retorno possível para nossos acionistas.

O foco da Companhia hoje são os segmentos de médio, alto padrão e luxo. Segmentamos nossas unidades da seguinte forma:

<b>Médio Padrão</b>	<i>unidades com preço final variando entre R\$400 mil a R\$800 mil.</i>
<b>Médio/Alto Padrão</b>	<i>unidades com preço final variando entre R\$800 mil a R\$1,2 milhões.</i>
<b>Alto Padrão:</b>	<i>unidades com preço final variando entre R\$1,2 milhões a R\$3 milhões.</i>
<b>Luxo</b>	<i>unidades com preço final acima de R\$3 milhões.</i>

#### (i) **Aquisição de terrenos:**

A Lavvi investe grande parte do seu tempo na aquisição de terrenos para a construção de empreendimentos, pois acreditamos ser esse um dos principais fatores de sucesso de uma empresa do nosso setor. Conseguir comprar um bom terreno é ter uma vantagem competitiva em relação aos nossos concorrentes. Contamos com a participação direta de membros da família Horn no departamento pois acreditamos que esta fase é fundamental no sucesso da Companhia. Com isso, conseguimos obter maior agilidade, decisões assertivas e melhor identificação de oportunidades.

Podemos dividir a aquisição de um terreno em três etapas:

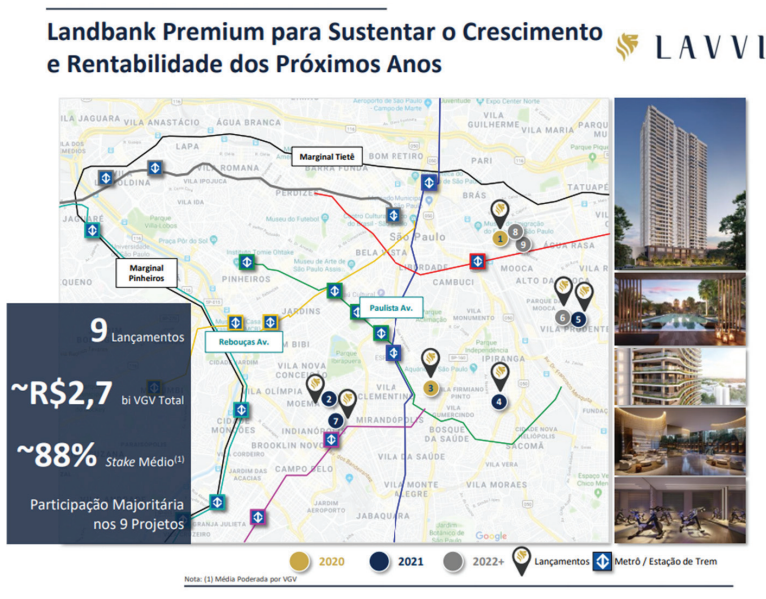
- **Avaliação do terreno:** Avaliação do terreno: Realizamos reuniões semanais com todos os membros do departamento de novos negócios a fim de identificar quais terrenos foram oferecidos por corretores e quais terrenos nossos compradores levantaram através de prospecção ativa. Avaliamos cada um desses terrenos no detalhe e escolhemos em qual das opções iremos focar nossos esforços. A análise para aquisição de um terreno inclui dados técnicos, financeiros e mercadológicos. Sempre que decidimos trabalhar a compra de um terreno, fazemos questão de ir até o local, conhecer as ruas do entorno, o bairro em seus detalhes, comércios locais, moradores, dentre outros. Essa etapa do processo é fundamental

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

para a escolha correta do terreno e para a escolha do produto que será desenvolvido nele. Buscamos sempre trabalhar terrenos próximos a transportes públicos, parques, comércios, com o objetivo de agregar um maior valor para o cliente final.

- **Análise Técnica:** Após escolher qual terreno trabalhar e iniciar as negociações com o(s) proprietário(s) do terreno em questão, começamos a trabalhar a parte técnica do terreno. Nesse momento, o departamento de novos negócios em parceria com a área de engenharia, analisa todos os detalhes do terreno para ter certeza de que não teremos problemas de implantação do projeto, dentre eles: contaminação, vegetação, restrição de altura no empreendimento a ser erigido, dentre outros.
- **Jurídico:** ao comprar o terreno, é extremamente importante avaliar se estamos realizando uma compra segura, de forma que conduzimos uma auditoria para verificar a documentação e identificar eventuais restrições e/ou impedimentos para a aquisição do imóvel. Normalmente incluímos nos contratos de compra de um terreno cláusulas resolutivas que envolvem a análise da documentação do vendedor e do imóvel, o que nos permite ter certeza de que estamos fazendo uma compra segura.

A companhia possui, em 30 de junho de 2020, banco de terrenos (landbank) no valor estimado de R\$2,69 bilhões, com preços de terreno já travados e localizados na cidade de São Paulo próximos a estações de metrô. A localização dos nossos terrenos pode ser conferida no mapa abaixo:



Mais detalhes sobre nosso banco de terrenos (*landbank*) a seguir:

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

## 1 Banco de Terrenos Sólido e Pronto para Entregar Crescimento e Rentabilidade



**1**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 183mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Brás  
 Participação Lavvi: 51%  
 Status: Adquirido

Em parceria com  
**CYRELA**

**2**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 563mm  
 Segmento: Luxo  
 Bairro: Moema  
 Participação Lavvi: 100%  
 Status: Adquirido

**3**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 299mm  
 Segmento: Alta-renda  
 Bairro: Chácara Klabin  
 Participação Lavvi: 100%  
 Status: Adquirido

**4**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 269mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Ipiranga  
 Participação Lavvi: 100%

**5**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 429mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Vila Prudente  
 Participação Lavvi: 100%

**6**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 373mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Vila Prudente  
 Participação Lavvi: 100%

**7**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 172mm  
 Segmento: Alta-renda  
 Bairro: Moema  
 Participação Lavvi: 80%

**8**



VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 186mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Brás  
 Participação Lavvi: 51%  
 Em parceria com  
**CYRELA**

**9**




VGVI<sup>(1)</sup>: R\$ 219mm  
 Segmento: Média-renda  
 Bairro: Brás  
 Participação Lavvi: 51%  
 Em parceria com  
**CYRELA**

● 2020 ● 2021 ● +2022

Fonte: Companhia.  
 Nota: (1) "VGVI" corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Companhia na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento.

## 2 Landbank Único para Garantir Crescimento Futuro



Lavvi tem um landbank completo para sustentar crescimento futuro nos próximos anos

### Breakdown do VGVI<sup>(1)</sup> do Landbank por Segmento (%)

Segmento	Porcentagem
Média-renda	62%
Alta-renda	17%
Luxo	21%

### Breakdown do Landbank por Status Atual (%)

~88%<sup>(2)</sup> participação média no landbank atual

### Breakdown do Landbank por Data de Aquisição (VGVI<sup>(1)</sup> R\$mm)

- Todas as aquisições recentes do landbank foram nas principais regiões de São Paulo/SP
- Pipeline robusto de novos projetos para entregar crescimento futuro

Data da Aquisição	Área das Terras (#)	Tamanho médio em R\$mm (VGVI <sup>(1)</sup> )
Antes de 2018	3	196
2019	3	377
2020	3	325
Total	9	299

Fonte: Companhia.  
 Nota: (1) "VGVI" corresponde ao Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela Companhia na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento; (2) Média ponderada por VGVI

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

#### (ii) **Desenvolvimento e Legalização do Projeto:**

Após a definição e aquisição do(s) terreno(s), iniciam-se os trabalhos para o desenvolvimento do projeto. Essa é uma etapa primordial, na qual a Companhia acredita conseguir mostrar para os clientes o seu diferencial em relação aos concorrentes por meio das áreas comuns e padrão de acabamento oferecido.

Ao iniciar cada projeto, primeiramente desenvolvemos diversas opções de numéricos e de implantações para analisar qual o tipo de unidade a ser construída no local e como o futuro prédio irá se encaixar no terreno. Com isso, conseguimos ter a certeza de que estamos extraindo o maior potencial possível do terreno e que vamos entregar o melhor resultado possível para o cliente.

Definida a implantação, quantidade e tamanho das unidades, partimos para as áreas comuns. Nesse momento, contratamos escritórios de design, arquitetura e paisagismo para atuar ao nosso lado e desenvolver produtos diferenciados que supere as expectativas do nosso público-alvo. Cada área comum do prédio é analisada a fundo para que seja possível ter o melhor aproveitamento, decoração e acabamentos. Temos certeza de que caprichar e se diferenciar nos "detalhes" faz o produto ter um maior valor agregado, deixando o cliente satisfeito e conseqüentemente, atraindo novos clientes e aumentando a rentabilidade aos nossos acionistas, em decorrência do aumento das vendas.

É importante ressaltar que, a partir do momento que temos um estudo preliminar do projeto, já iniciamos um trabalho junto à prefeitura municipal competente de licenciamento do projeto. Acompanhamos cada etapa desse processo, inclusive contratando consultores terceirizados, para que seja possível obter as aprovações devida. Lançar rápido é uma grande vantagem competitiva e algo que sempre vamos buscar.

Por fim, vale ressaltar que toda a etapa de desenvolvimento do projeto é acompanhada de perto pela área engenharia para termos certeza de que é possível executar o planejado e ao mesmo tempo controlar os custos, que são variados no decorrer do projeto.

Simultaneamente aos processos para o registro da incorporação, duas importantes etapas também ocorrem. A primeira é que definimos as instituições financeiras com as melhores taxas e condições de atendimento às nossas necessidades e às de nossos clientes. E a segunda é que reconstruímos o estudo de viabilidade econômico-financeira do projeto para o adaptarmos ao lançamento. Esse estudo é parte importante para nortear e indicar às condições do lançamento do empreendimento. Neste, é levado em consideração a forma como o terreno foi adquirido, as condições de financiamento do mercado, condições de inadimplência histórica e diversos outros indicadores. Ao concluir esse estudo, ele será apresentado aos membros da administração e equipes técnicas, para ser debatido e aprovado. Somente após concluirmos todas essas etapas é que damos início à comercialização das unidades, geralmente seis meses antes do início das obras.

#### **Engenharia:**

Contamos com uma equipe de profissionais de engenharia com vasta experiência no setor, englobando todas as partes do processo de construção, tais como: operações, planejamento, suprimentos, projetos e assistência técnica. A direção técnica da Companhia conta com experiência adquirida de mais de 1,3 milhão de m<sup>2</sup> em edificações planejadas e mais de 600.000m<sup>2</sup> construídos em seu portfólio, além de atuação em assistência técnica e desenvolvimento de projetos industriais e comerciais.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Com relação à equipe engenharia, temos as seguintes características como principais pontos fortes do departamento:

**Planejamento:** Ao iniciar uma obra temos o cronograma diário das etapas necessárias e do valor a ser despendido para cada uma delas. Acompanhamos todo o processo com muita frequência para ter certeza de que a obra será entregue dentro do prazo, com a qualidade desejada, e que os custos não saiam do planejado. Além disso, buscamos sempre trabalhar na padronização de orçamentos, produzindo parâmetros e atualizando o histórico da empresa, o que nos ajuda a ter mais eficiência e agilidade em projetos futuros. Vale ressaltar que a parte financeira do departamento de engenharia está inserida no sistema SAP, o que nos permite ter um excelente controle de todo o processo.

**Projetos:** Os projetos executivos são desenvolvidos em parceria com profissionais especializados em suas áreas de atuação (França & Associados - Estrutura, Consultrix – Fundações; Gera Engenharia – Instalações; SPHE – Instalações; Zaclis Falconi – Fundações; dentre outros), sob a supervisão e coordenação da Lavvi, buscando o desenvolvimento de belos projetos, aliados a viabilidade esperada. Vale ressaltar que antes de iniciado cada projeto, são formalizados contratos com cada um dos fornecedores e que 100% dos nossos projetos foram entregues dentro do prazo legal do orçamento pré-definido<sup>1</sup>.

**Operações:** Na área de operações, valorizamos o controle de qualidade e segurança do trabalho e atuamos na produção controlada de resíduos, visando a entrega de um produto alinhado a todas as normas vigentes.

**Suprimentos:** Acreditamos que nosso know how e relacionamento com a Cyrela, sociedade que integra o nosso grupo de controle acionário, gera uma grande vantagem competitiva em relação a suprimentos. Temos trabalhado nas últimas obras com os principais fornecedores do mercado Trabalhamos, inclusive, validando e desenvolvendo novos fornecedores, sempre atentos às especificações, prazos, normas técnicas e custos dos empreendimentos. Acreditamos que uma gestão forte em suprimentos é ponto chave para o bom andamento das obras.

As obras são iniciadas em média entre 7 e 9 meses após os lançamentos, de acordo com o sucesso de vendas alcançado em cada empreendimento lançado, sendo que o prazo de entrega fica em torno de 24 a 36 meses.

#### **b.** *Características do processo de distribuição*

##### Comercialização

Após a obtenção do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, iniciam-se as ações de publicidade do empreendimento, como prevê a legislação em vigor.

---

<sup>1</sup> Considerando os projetos em que a construção foi liderada pela Lavvi.



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Um dos maiores esforços da Companhia é nesta área de comercialização. O primeiro passo é conscientizar os corretores a respeito do produto que estamos oferecendo, mostrar seus diferenciais, e fazer com que eles "vistam a camisa do produto" com o objetivo de realizar a venda para o cliente final. Como dito acima, a velocidade de vendas apresentada hoje pela LAVVI se deve principalmente pela forma como o departamento é estruturado. Para vender nossos empreendimentos, contamos hoje com a Lior, nossa corretora própria (house), que é uma empresa de vendas criada para atender exclusivamente a Lavvi. A Lior conta hoje com, aproximadamente, 8 gerentes de vendas e mais de 300 corretores associados à empresa, tendo sido responsável em 2019 por 50,75% do total das nossas vendas.

Uma etapa primordial para o sucesso de um empreendimento é o pré-lançamento. Aproximadamente dois meses antes do lançamento oficial, construímos e abrimos para o público um stand de vendas no próprio terreno, onde apresentamos a maquete, imagens e o modelo do apartamento decorado para os clientes. Costumamos dizer que nosso stand de vendas deve ser ultra-sofisticado, de alto padrão, para que o cliente comece a sentir desde a sua visita o que é um empreendimento de padrão Lavvi.

Para atrair os clientes para o plantão, atuamos em três frentes: ofertas via telefone, online e pontos de captação. Buscamos sempre oferecer uma estrutura completa para os corretores trabalharem no próprio stand de vendas, o que nos permite acompanhar e direcionar o trabalho para que saia da melhor maneira possível.

Como reflexos da pandemia do Covid-19, esclarecemos que, nos últimos meses, tivemos que readaptar nossos plantões para que os corretores e clientes possam estar em segurança e respeitar as novas medidas impostas pelas autoridades locais. Para tal, instituímos um limite de clientes por ambiente decorado e os corretores estão trabalhando com a distância necessária para evitar contato.

#### **Relacionamento com os clientes**

O cliente é a essência e a alma do negócio. Portanto, manter um bom relacionamento e um engajamento adequado é fundamental para crescermos no setor e fortificarmos nossa marca. Temos um departamento de atendimento ao cliente, com sistema CRM que reúne todas as solicitações dos clientes, onde buscamos sempre atender as demandas no menor prazo possível e evitar possíveis desgastes desnecessários.

Com o objetivo de mostrar sempre um diferencial para o cliente, a Lavvi criou um sistema de personalização da unidade, onde os clientes têm a possibilidade de escolher ou trocar acabamentos, ou fazer modificações na planta de seus imóveis. Esta facilidade permite aos clientes personalizar as características originais da unidade vendida antes da entrega das chaves, trazendo satisfação aos nossos clientes, a qual medimos também através desse sistema.

A Lavvi auxilia o cliente, ainda, na obtenção do financiamento imobiliário necessário para quitar a unidade, antecipando e explicando como o processo é realizado e ajudando na interação com os bancos. Esta prática é bastante apreciada por nossos clientes.

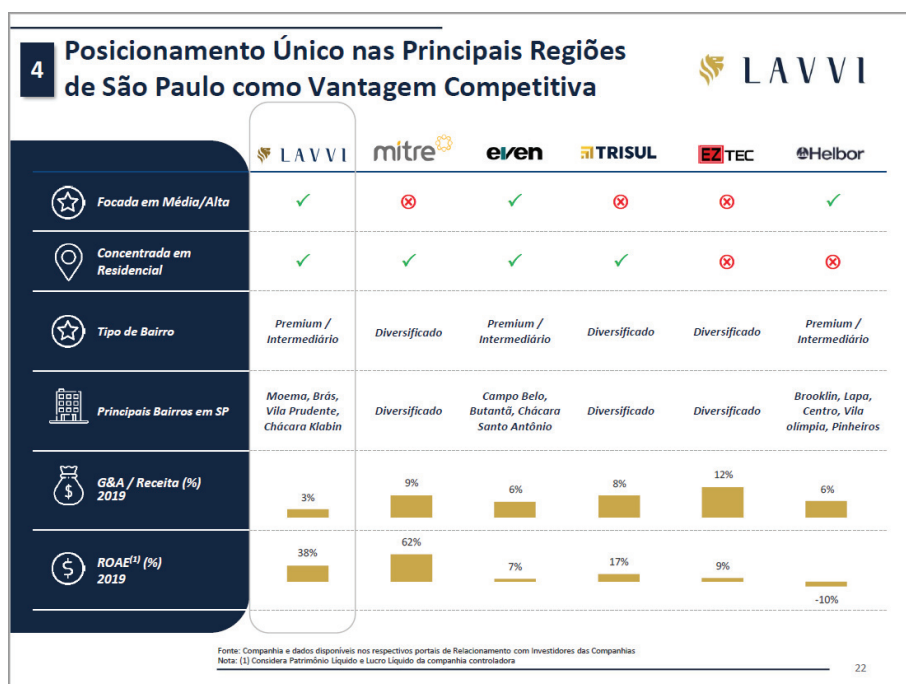
Por fim, vale ressaltar que a Lavvi atualmente não financia seus clientes após a entrega do empreendimento, que acabam por fazer seus repasses com bancos.

**c.** *Características dos mercados de atuação, em especial:*

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A Lavvi atua hoje com foco principal nos setores de médio e alto padrão, tendo todos os seus empreendimentos já lançados e seus landbank localizados na cidade de São Paulo. Temos como meta de sempre, independente do bairro em que estamos atuando, entregar um empreendimento que se destaque na região, seja por meio de uma localização prime ou por meio de um produto diferenciado. Além disso, buscamos entrar no segmento de luxo, um mercado que entendemos ser pouco explorado no Brasil como um todo, e que permite, quando bem trabalhado, maiores margens nos empreendimentos.

Atuamos hoje com foco na cidade de São Paulo, com preferência por bairros bem atendidos por transporte público. Conforme dados da Numbeo, a Cidade de São Paulo, quando comparada com as grandes capitais do mundo, ainda é um mercado onde os imóveis são baratos e onde existem oportunidades de crescimento.



**G&A / Receita (%):** Para cálculo do índice G&A (Despesas Gerais e Administrativas) sobre Receita, foram consideradas as demonstrações financeiras combinadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Para mais informações sobre as nossas demonstrações financeiras combinadas ver item 10.9 deste Formulário de Referência.

**ROAE (%):** ROAE atribuído aos Acionistas Controladores. Para mais informações sobre esse cálculo, ver item 3.9 deste Formulário de Referência.

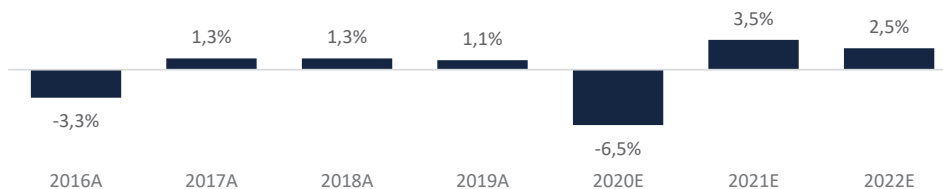
#### I. Perspectivas de crescimento da economia brasileira

Nos últimos anos a economia brasileira enfrentou uma forte recessão econômica, conforme evidenciado pela tabela que evidencia o crescimento interno bruto (“PIB”) do país nos últimos anos, o que gerou um impacto negativo significativo no setor imobiliário do país. Em 2020, a economia

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

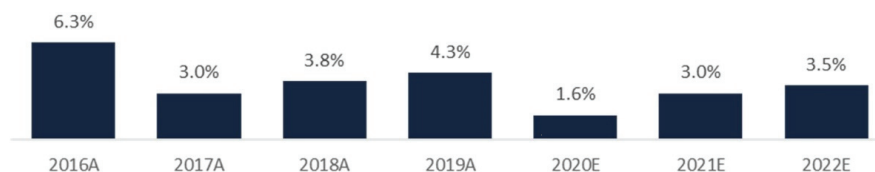
brasileira tem sido impactada em virtude da pandemia do COVID-19. Já em 2021, as projeções do Banco Central do Brasil mostram uma retomada do crescimento do PIB do Brasil, combinado com um índice de inflação controlado e em níveis inferiores ao centro da meta do governo para os próximos anos.

Crescimento do PIB histórico e projetado



Fonte: Banco Central do Brasil

IPCA histórico e projetado



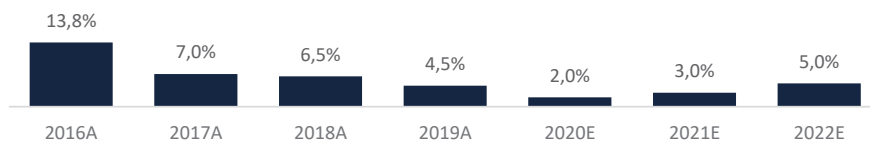
Fonte: Banco Central do Brasil

#### II. Perspectiva positiva de Crédito para os próximos anos

A manutenção da inflação em patamares baixo se comparado com a média histórica e a perspectiva de retomadas do crescimento do PIB para o país devem permitir o aumento do acesso a crédito privado no Brasil.

Com isso, a taxa Selic tende a manter sua trajetória descendente nas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), o que permite o aumento nos financiamentos imobiliários com taxas de juros menores e a redução nos juros hipotecários. De acordo com o Banco Central do Brasil, mesmo com um aumento em 2021 e 2022, a taxa Selic ainda estaria em um patamar atrativo considerando o histórico recente.

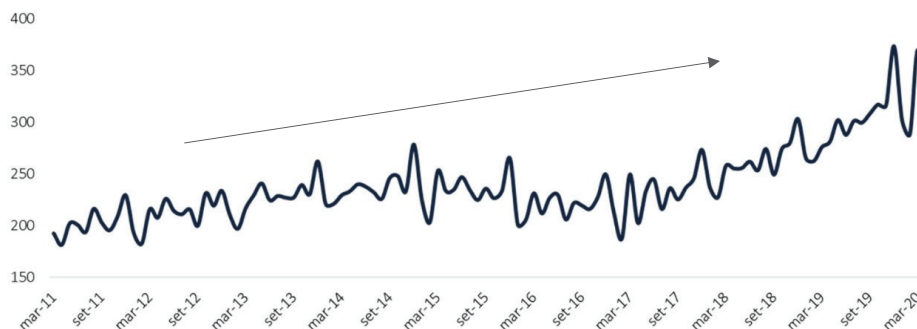
Selic histórica e projetada



Fonte: Banco Central do Brasil

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

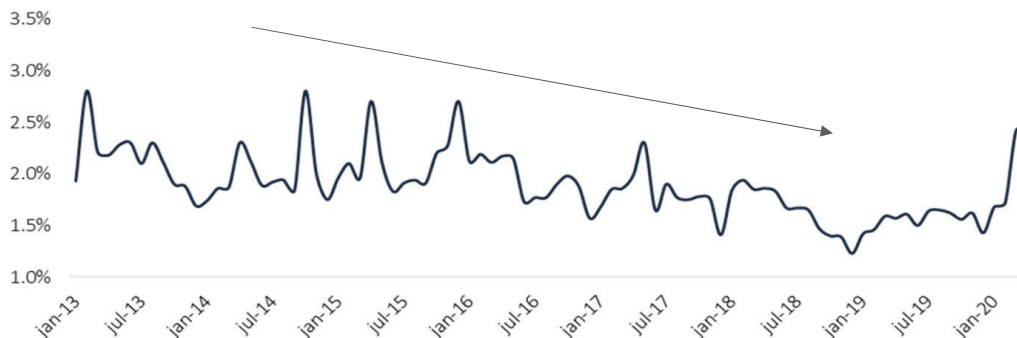
Evolução das Concessões de Crédito com Recursos Livres no Brasil (R\$ bilhão)



Fonte: Banco Central do Brasil

O financiamento imobiliário, por sua vez, apresentou um crescimento relevante nos últimos anos, com destaque para o primeiro semestre de 2019 e de 2020 forma geral, a inadimplência hipotecária vinha apresentando uma tendência de redução desde o início de 2016 e no primeiro semestre de 2020 percebeu-se um crescimento repentino devido o COVID-19.

Inadimplência hipotecária (%) sobre o financiamento imobiliário total)



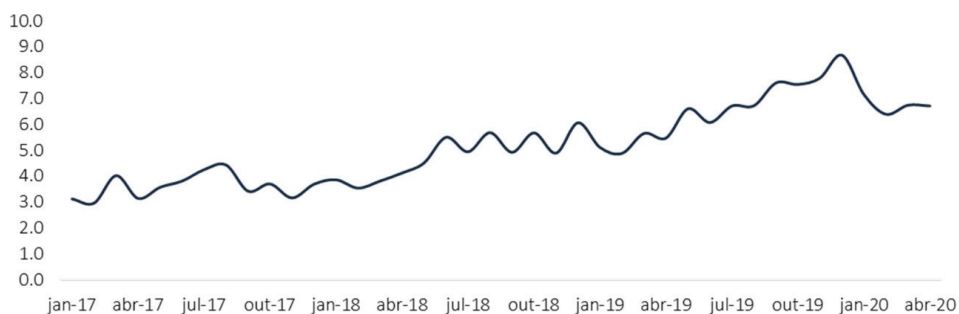
Fonte: Banco Central do Brasil

O Conselho Monetário Nacional ("CMN") lançou recentemente certas medidas tendo como principal objetivo fomentar o financiamento imobiliário e, conseqüentemente, ajudar na retomada econômica e de crescimento do setor. As principais medidas que merecem destaque são: (i) a alteração no teto de valor do imóvel para fins de enquadramento no Sistema Financeiro Habitacional ("SFH"), e (ii) retirada do limite sobre o percentual da poupança que pode ser direcionado por instituições financeiras para financiar unidades precificadas acima do teto para o SFH, o que possibilita que mais pessoas utilizem os recursos do FGTS para o financiamento imobiliário. Além disso, fatores como: (i) aumento da oferta de crédito imobiliário, (ii) redução na taxa de juros e (iii) maior prazo dos financiamentos, possibilitam o crescimento do mercado imobiliário no segmento de baixa renda, uma

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

vez que parcelas mais baixas de financiamento ficam mais fáceis de serem pagas com um menor orçamento familiar. Além do impacto para empreendimentos de baixa renda, as medidas implementadas pelo CMN também permitiram que imóveis de mais alto valor agregado fossem beneficiados com taxas de financiamento mais atrativas.

Financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) (R\$ bi)



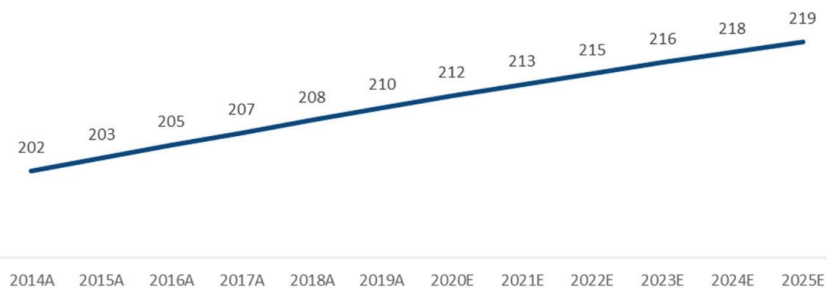
Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP

#### III. Demanda Imobiliária

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por fatores sociais, dentre eles: (a) taxa natural de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar e renda per capita; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

- a) Taxa de crescimento da população: segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), em 2025 a população total brasileira atingirá aproximadamente 220 milhões de habitantes, representando um aumento de 5% em relação a 2018. Dessa forma, é necessário o aumento do número de moradias para as famílias que irão se desenvolver devido ao crescimento populacional.

População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)

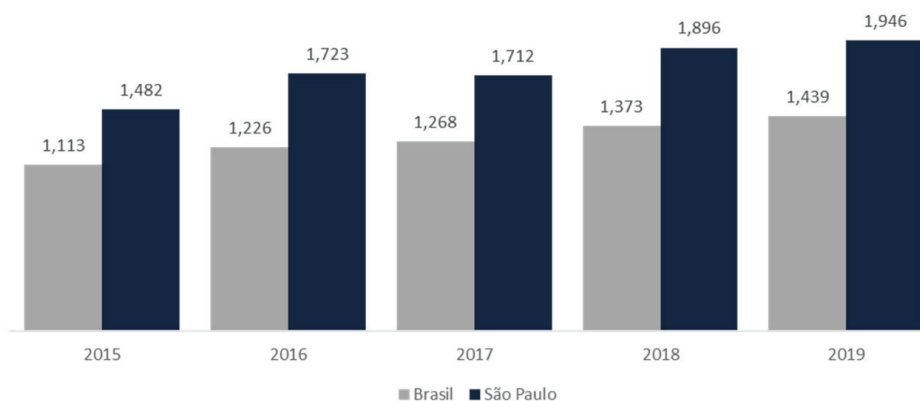


Fonte: IBGE

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

- b) Crescimento da renda familiar: apesar da recente recessão econômica enfrentada no país, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu aproximadamente 29% entre 2015 e 2019, impactando de forma positiva o mercado imobiliário brasileiro. O crescimento do rendimento domiciliar no Estado de São Paulo foi superior ao do Brasil e atingiu a marca de aproximadamente 31% no mesmo período.

Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita (R\$)



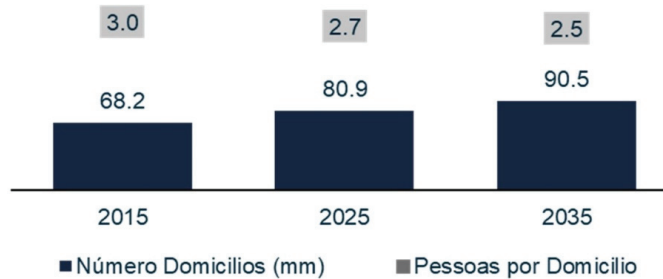
Fonte: IBGE

Além disso, políticas públicas e a estabilidade econômica diminuíram as desigualdades sociais no país. Segundo o índice de GINI (índice que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos), o Brasil apresentou um índice de 0,543 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2019 – um dos menores números registrados no histórico do país.

- c) Número médio de pessoas por moradia: o número médio de pessoas por moradia no Brasil vem diminuindo nos últimos anos, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst & Young baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, reduza cerca de 17%, isso faz com que a demanda por novas moradias aumente em um ritmo ainda mais acelerado que o crescimento populacional.

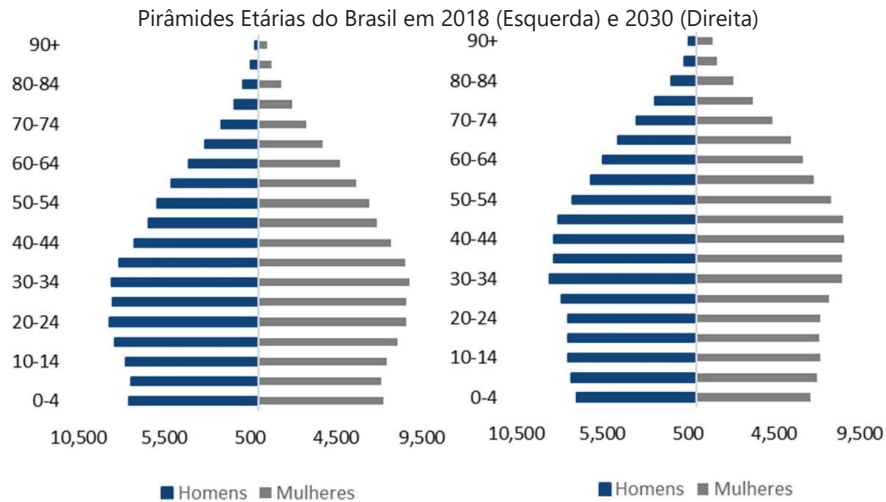
### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Número de Domicílios (mm) e Pessoas por Domicílios no Brasil



Fonte: Ernst&Young e IBGE

- d) Alteração na pirâmide etária brasileira: a pirâmide etária brasileira tem sofrido alterações nos últimos anos. A população que hoje é composta em sua maioria por jovens adultos (entre 15 e 29 anos), que representam cerca de 50 milhões de pessoas. Desse total devido ao envelhecimento da população, em 2030, o Brasil deverá ter cerca de 37% da população com idade entre 25 e anos 49. Esse envelhecimento da população irá trazer um aumento significativo da demanda imobiliária no país.



Fonte: IBGE

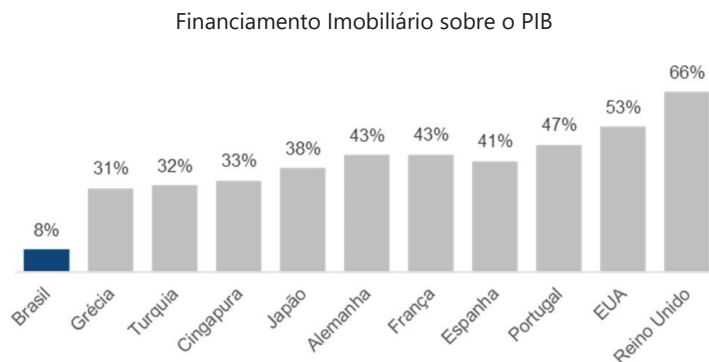
- (c.i) *participação em cada um dos mercados*

Não é possível identificar a nossa participação em cada um dos mercados de atuação, uma vez que o setor de incorporação é altamente pulverizado e não possuímos estudos próprios ou informações sobre a nossa participação em cada um dos mercados de atuação divulgadas por fontes públicas confiáveis.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

a. Expansão do Crédito Imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que baixo quando comparado com outros países do mundo, apresentou um crescimento gradual nos últimos anos e, em 2018 foi de 8.3% do PIB brasileiro, de acordo com os dados do Banco Central do Brasil.

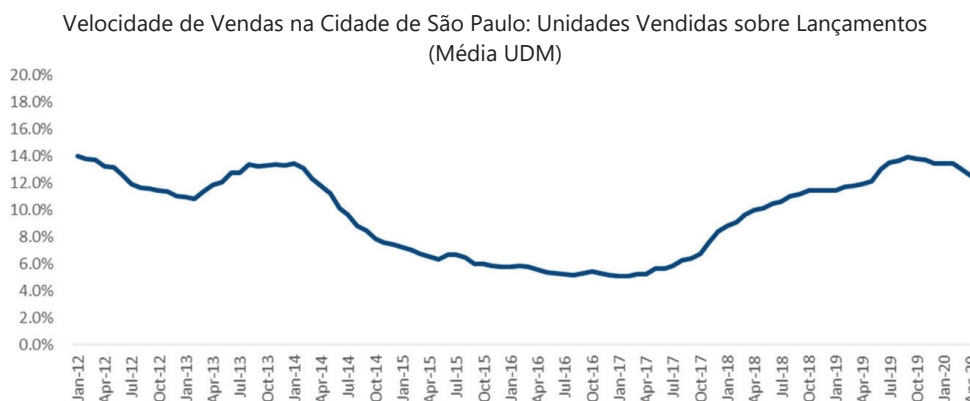


Fonte: Federação Europeia de Hipoteca

(c.ii) condições de competição nos mercados

b. Incorporadoras na cidade de São Paulo com foco nos públicos de Média, Média-Alta e Alta Renda

O Segmento de incorporadoras na cidade de São Paulo vem demonstrando perspectivas positivas para os indicadores (com aumento na velocidade de vendas desde 2015), como pode ser notado no gráfico abaixo:



Velocidade de Vendas na Cidade de São Paulo: Unidades Vendidas sobre Lançamentos (Média UDM)

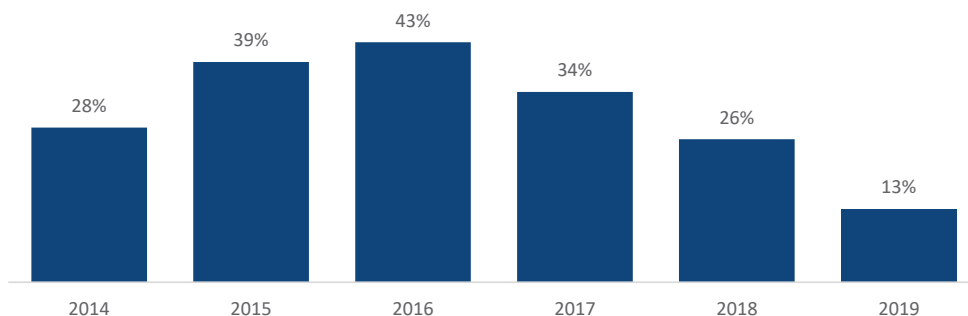
Fonte: Secovi São Paulo



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Em relação aos índices de cancelamentos, o mercado vem passando níveis decrescentes nos últimos anos, principalmente após a aprovação da lei dos Distratos sancionada em 2018.

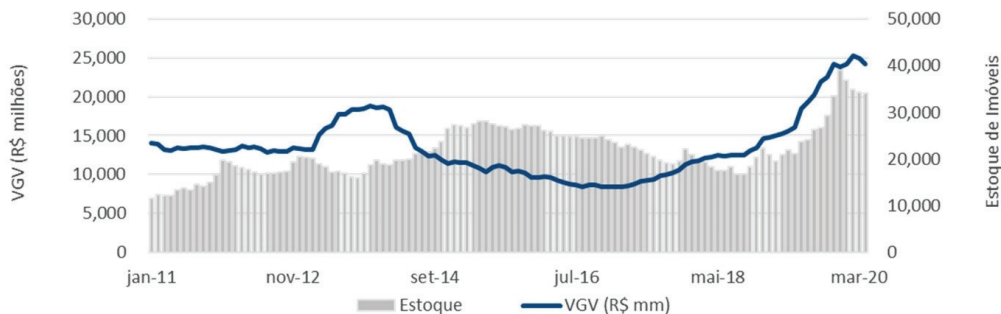
Índice de Cancelamentos de Vendas



Fonte: Informações públicas disponíveis nos respectivos portais de Relacionamento com Investidores das companhias. (Considera: EZTec, Even, Helbor, Tecnisa, Cyrela, Gafisa, Trisul, Tenda, MRV e Direcional).

O mercado vem mostrando uma perspectiva otimista com o aumento do VGV em estoque para venda na Cidade de São Paulo, conforme gráfico abaixo:

Estoque de imóveis e VGV acumulado em 12 meses na Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi São Paulo

#### Ambiente Competitivo do Setor de Construção Civil

O setor de construção civil e incorporação no Brasil não é um monopólio/oligopólio e conta com um ambiente competitivo, com diversas companhias com acesso ao mercado de capitais.

#### Subsídios e Benefícios Fiscais

A Lavvi não conta com subsídio e/ou benefícios fiscais específicos, somente com as regras contábeis aplicáveis a todas as companhias do setor.

#### **d.** *Eventual sazonalidade*

Embora o mercado imobiliário, em geral, desacelere durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho) em função das férias, acreditamos que as nossas atividades e nossos resultados não são afetados de forma relevante pela sazonalidade por realizarmos nossos lançamentos durante outras épocas.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

**e.** *Principais insumos e matérias primas, informando: (i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável; (ii) eventual dependência de poucos fornecedores; e (iii) eventual volatilidade em seus preços*

*(e.i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável*

Os fornecedores da Companhia são avaliados, periodicamente, por meio de critérios financeiros e técnicos. A Companhia possui especificações sobre a escolha de seus fornecedores, baseadas na qualidade do produto e em preço. Adicionalmente, a Companhia mantém procedimentos que garantem que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados. Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com seus fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. A Companhia não possui conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental em virtude das características do processo produtivo da companhia.

*(e.ii) eventual dependência de poucos fornecedores*

Não há dependência, uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

*(e.iii) eventual volatilidade em seus preços*

A Companhia está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos em condições normais de mercado. De acordo, com a FGV - Fundação Getúlio Vargas, que acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCC-DI acumulado de 2019 foi de 4,15%; em 2018 foi de 3,84%; em 2017 foi de 4,25%; e em 2016 foi de 6,13%.

## **7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total**

### **7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total**

#### **a. *Montante total de receitas provenientes do cliente***

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

#### **b. *Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente***

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### 7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

#### ***a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações***

O exercício de nossas atividades está sujeito à obtenção de autorizações, licenças e aprovações governamentais. Necessitamos de aprovações de prefeituras locais e secretarias de meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, projetos prévios e arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, início da obra e formalização de término de obra (expedição de habite-se). Obtivemos com sucesso as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos em construção.

O Código Civil, instituído pela Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplina o condomínio, incluindo o condomínio edilício, e os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de leis específicas, como a Lei 9.514/97 e Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Apresentamos abaixo descrição sucinta sobre determinados aspectos legais e regulatórios relativos à consecução da atividade imobiliária e ao licenciamento ambiental aplicável às nossas atividades.

#### **Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária**

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591") regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor") podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade").

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, conforme disposto no Estatuto da Cidade, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

As prefeituras dos municípios em que se localizam os imóveis deverão aprovar os projetos e emitir autorizações para início das obras (alvará/licença de construção) e certificados de conclusão de obra (habite-se).

### **Incorporação Imobiliária**

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei 4.591; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

### **Patrimônio de Afetação**

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c)

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da Lei 4.591, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

### **Sistema Financeiro Imobiliário**

O SFI foi criado pela Lei 9.514/97, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

### **Regulamentação do Crédito Imobiliário**

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; (2) SFI; e (3) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

### **Sistema Financeiro Habitacional**

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores ("Lei 4.380"), criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.



## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### **Resolução 4.676 do Conselho Monetário Nacional**

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019 do Conselho Monetário Nacional ("CMN") em que determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

### **Sistema de Carteira Hipotecária**

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados os nossos lançamentos realizados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e no segundo trimestre encerrado em 30 de junho de 2020.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, de 22 de março de 2016, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e nossas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos art. 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

### Regulamentação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, nós estamos sujeitos a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 determina que a construção, instalação, expansão, modificação e operação de empreendimentos e atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao prévio licenciamento ambiental do órgão competente, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente.

O processo de licenciamento ambiental, regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/97 ("Resolução CONAMA 237/97"), compreende um sistema composto por três fases representadas por licenças sequenciais: Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). A LP é emitida em fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, e estabelece condições e exigências técnicas que deverão ser observadas nas fases do licenciamento. A LI autoriza a instalação do empreendimento, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante. Por fim, a LO autoriza o efetivo início e a continuidade das atividades ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

A Resolução CONAMA nº 237/1997 define de forma geral quais empreendimentos são considerados per se potencialmente poluidores. No rol previsto pela resolução destaca-se a realização de obras civis que incluem a seguintes atividades: (i) rodovias, ferrovias, hidrovias e metropolitanos; (ii) barragens e diques; (iii) canais para drenagem; (iv) retificação de curso de água; (v) abertura de barras, embocaduras e canais; (vi) transposição de bacias hidrográficas; e (vii) outras obras de arte. Está previsto ainda o licenciamento de parcelamento do solo, estações de tratamento de água e esgoto sanitário, dragagem e derrocamentos em corpos d'água e a recuperação de áreas contaminadas ou degradadas.

Cada Estado, e eventualmente município, tem competência para editar legislação própria para complementação das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental previstas na Resolução CONAMA nº 237/1997.

Cabe ao órgão ambiental competente definir os critérios de exigibilidade, as especificidades, riscos ambientais, porte e outras características dos empreendimentos ou atividades adicionais. Assim, mesmo que determinada atividade não esteja expressamente relacionada na legislação aplicável, o órgão ambiental pode requerer o licenciamento por entender que se trata de atividade que, por suas características e/ou localização, seja efetiva ou potencialmente poluidora.

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil - o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI - ou emissão de licença em única etapa. No entanto, a definição do tipo de licenciamento depende da regulamentação específica do local onde vai ser instalado o empreendimento.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Para os empreendimentos com significativo impacto ambiental, é exigida a compensação ambiental pelos danos não mitigáveis causados pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a nossa operação de atividades. Caso nós venhamos a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficaremos sujeitos a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de nossas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os nossos resultados.

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação ("UCs"), o órgão licenciador deverá consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como IBAMA, IPHAN, ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das nossas atividades. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderão vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração administrativa e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as nossas condições operacionais, por meio da imposição de penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

Também estamos sujeitos à legislação federal, estadual e municipal de controle e gestão de resíduos gerados de nossas atividades e empreendimentos, a qual impõe, dentre outras obrigações, a necessidade de autorizações ambientais para transporte de resíduos perigosos, bem como o correto manuseio e disposição final adequada.

A Política Nacional de Resíduos Sólidos, delineada pela Lei Federal n. 12.305/2010, estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos, com o conteúdo mínimo previsto na norma.

A Resolução CONAMA n. 307/2002 estabeleceu as etapas que devem ser contempladas nos planos específicos de gerenciamento de resíduos da construção civil: (i) Caracterização: identificação e quantificação dos resíduos gerados; (ii) Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos; (iii) Acondicionamento: confinamento dos resíduos até a etapa de transporte, assegurando, sempre que possível, as condições de reutilização e de reciclagem; (iv) Transporte: em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos; e (v) Destinação.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Destaca-se que os Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil de empreendimentos e atividades não sujeitos ao licenciamento ambiental deverão ser apresentados juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do Poder Público Municipal. Quando o empreendimento ou atividade for sujeito ao licenciamento ambiental, o Plano deverá ser analisado dentro do processo de licenciamento, junto aos órgãos ambientais competentes.

Por meio da responsabilidade compartilhada, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas. No entanto, dada a natureza da responsabilidade civil ambiental, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados.

O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra nós em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais atuamos podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às nossas atividades.

### **Regulamentação do tratamento de dados pessoais no Brasil**

É importante notar que as leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. Além disso, outras leis setoriais tutelam o tratamento de dados pessoais no Brasil, como o Código de Defesa do Consumidor e o Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), em vigor desde 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a LGPD, as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas setoriais. A LGPD, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia, especialmente as empresas que tratam um grande volume de dados pessoais, como é o nosso caso. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas pela Companhia.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Nós coletamos, utilizamos, processamos, armazenamos e gerenciamos dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal dos nossos negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos à incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro, furto, roubo ou vazamentos. O processamento de dados pessoais em desacordo com a legislação ou a ausência de medidas de segurança, técnicas e administrativas para a proteção dos dados pessoais podem acarretar diversas situações de risco, entre elas a destruição e perda dados pessoais, além da interrupção da prestação dos nossos serviços, podendo afetar diretamente as transações de clientes, relacionamento com parceiros comerciais, funcionários, etc. Ademais, devemos observar os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados, de modo a garantir conformidade com os requisitos legais e minimizar situações de risco, como indisponibilidade do serviço ou acesso ou uso não autorizado de dados pessoais.

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulado por uma legislação complexa e as autoridades governamentais têm se mostrado cada vez mais sensíveis e atuantes em questões relacionadas à privacidade e dados pessoais. Eventual não conformidade com a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, segurança da informação e outras regulamentações governamentais no setor de tecnologia da informação podem resultar em indenizações e na perda da confiança de clientes na segurança dos serviços, afetando adversamente as receitas.

Podemos enfrentar dificuldades em cumprir a LGPD, devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica. Tendo em vista o largo volume de dados pessoais tratados, podemos ser alvos de sanções caso não consigamos demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, sujeitando-se a perdas financeiras e de reputação o que pode afetar significativamente os nossos resultados financeiros. Em caso de infrações às normas da LGPD, estaremos sujeitos, além da responsabilidade civil, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R\$50,0 milhões por infração; (c) publicitação da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (d) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; (e) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração; (f) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, em caso de reincidência; (g) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, em caso de reincidência; (h) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, em caso de reincidência.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

***b. Política ambiental do emissor e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental***

Nós ainda não aderimos a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional, de práticas ambientais.

No entanto, adotamos como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos de investigação preliminar e eventual investigação confirmatória para todos os terrenos adquiridos por nós, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea e de atender às disposições da legislação ambiental. Adicionalmente, visando ao atendimento da legislação ambiental, ao adquirir terrenos onde pretendemos desenvolver nossos projetos, procuramos considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, vegetação arbórea objeto de especial proteção e sobreposição a Unidades de Conservação. Além disso, atentamos a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente e reserva legal no local.

***c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades***

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), a autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Para uma relação completa dos nossos ativos de propriedade intelectual relevantes, vide item 9.1(b) deste Formulário de Referência.

## 7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

### 7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

**a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país da nossa sede e sua participação na nossa receita líquida total**

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.



## **7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades**

### **7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

## 7.8 - Políticas Socioambientais

### 7.8 - Políticas socioambientais

#### **a. divulgação de informações sociais e ambientais**

A Companhia não publica relatório específico com informações sociais e ambientais, ou relatório de sustentabilidade. No entanto, a Companhia adota diversas práticas de sustentabilidade nos projetos que desenvolve adequado à realidade específica da Companhia e orientado pelas normas que estabelecem os requisitos para esse sistema de gestão da qualidade, produtividade, além das diretrizes pertinentes aos processos de gestão ambiental, com foco em reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços.

Nossa área de Novos Negócios é responsável por realizar estudos de investigação preliminar e se for o caso, confirmatória, para os terrenos que possuam algum indicativo, em sua ficha técnica, de potenciais problemas relacionados a contaminação. Observamos que, antes do início das obras, o solo é avaliado (ensaiado), segundo parâmetros de CETESB e ABNT, visando determinar o local correto de destinação do material escavado.

• Gestão de Resíduos: A Companhia possui um procedimento interno de gestão de resíduos, visando minimizar o impacto gerado pelas suas atividades no meio ambiente, além de favorecer a organização e a limpeza da obra e controlar o desperdício. A gestão de resíduos é realizada desde o planejamento até o pós-obra. Por meio de tal procedimento, a Companhia busca a destinação adequada de resíduos, contribuindo na redução de impactos ambientais, além de possuir mecanismo de coleta seletiva em suas obras.

Por determinação do Decreto nº 46.594/05, todas as empresas que prestam serviços de limpeza urbana em regime privado se autodeclararam na Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB), no sistema eletrônico auto declaratório chamado CTR-RGG (Controle de Resíduos de Grandes Geradores) com o objetivo de atender o art. 141 da Lei 13.478 de 2002, que estabelece critérios para a contratação e execução de empresa responsável pela execução dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados que representem mais de 200 litros de lixo por dia.

Além disso, a Companhia exige a apresentação do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental – CADRI, emitido pela Cia. Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, nas etapas realizadas por terceiros, dentro dos canteiros de obras.

• Água e energia: A Companhia possui mecanismos de controle dos indicadores de consumo de água e energia para as suas obras.

Adicionalmente, possuímos indicadores de consumo de água e energia dos empreendimentos, sendo que mensalmente, acompanhamos o andamento desses indicadores.

## 7.8 - Políticas Socioambientais

- Madeira Nativa: A Companhia adota o controle da procedência e certificação da madeira que utiliza, por meio do Documento de Origem Florestal (licença obrigatória para o transporte e armazenamento de produtos florestais de origem nativa, contendo as informações sobre a procedência desses produtos), nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, cadastramos nossas obras no IBAMA, para eventual utilização de madeira nativa, apenas nas bandejas. O restante das madeiras é proveniente de reflorestamento.

- Cadastro Técnico Federal: Conforme exigido pelo IBAMA, a Companhia busca obter o cadastro técnico federal para atividades potencialmente poluidoras e/ou utilizadoras de recursos ambientais para suas obras próprias. Recentemente, houve alteração na legislação vigente – a Instrução Normativa do IBAMA n.º 11, de 13 de abril de 2018, que alterou os entendimentos mencionados, podendo haver a dispensa do referido cadastro. O sistema de gestão socioambiental atualmente adotado pela Companhia busca assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de sustentabilidade para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

A Companhia entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de proteção ao meio ambiente para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

**b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações**

Não aplicável.

**c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente**

Não aplicável.

**d. a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas essas informações**

Não aplicável.

## **7.9 - Outras Informações Relevantes**

### **7.9 - Outras informações relevantes**

A Companhia não promove ações de responsabilidade social. A Companhia não conta com contratos relevantes que não tenham sido descritos nos demais itens deste Formulário de Referência, bem como a Companhia não depende do mercado nacional estrangeiro sendo a sua atuação focada no mercado de São Paulo, conforme descrito no item 7.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta seção 7 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 8.1 - Negócios Extraordinários

### 8. Negócios extraordinários

#### 8.1 - Negócios extraordinários

Em 2 de janeiro de 2020, realizamos uma alteração ao contrato social para prever o aumento de nosso capital social no montante de R\$61.513.112,00 ("Aumento de Capital"), mediante a emissão de 55.361.800 quotas ordinárias e 6.151.312 quotas preferenciais, totalizando 61.513.112 novas quotas emitidas pela Companhia. O Aumento de Capital foi realizado mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SPE Vinson"). Em razão do Aumento de Capital, a Companhia passou a deter uma participação direta na SPE Vinson, equivalente a 50,98% do seu capital social. Para mais informações sobre o Aumento de Capital, ver itens "15.7- Principais operações societárias" e "17.2 – Aumento de Capital deste Formulário de Referência."

A SPE Vinson é um complexo residencial do empreendimento denominado "Praças da Cidade", com área privativa em torno de 127,5 mil m<sup>2</sup> e um VGV R\$ 868 milhões. Esse complexo residencial já teve 2 fases concluídas, havendo ainda 3 outras fases para lançamento. Para mais informações sobre o aumento de capital da Companhia e a SPE Vinson, vide os itens 8.1, 15.7 e 17.2 deste Formulário de Referência. Abaixo apresentamos os principais dados operacionais do empreendimento:

#### **SPE Vinson - Composição Complexo "Praças da Cidade"**

Fase/Lotes	Área Terreno	Área Privativa	VGV Bruto	VGV Líquido (ex-permuta)	% Vendido
Praça					
Piratininga	4.643,50m <sup>2</sup>	17.999,84m <sup>2</sup>	110.108.418	95.498.716	98,21%
Praça Mooca	5.297,34m <sup>2</sup>	26.166,64m <sup>2</sup>	169.036.494	159.343.523	67,42%
Wonder	4.898,00m <sup>2</sup>	26.658,04m <sup>2</sup>	183.940.476	168.471.435	lançamento futuro
Fase 4	5.151,32m <sup>2</sup>	26.596,84m <sup>2</sup>	186.177.880	177.791.880	lançamento futuro
Fase 5	6.804,85m <sup>2</sup>	30.096,84m <sup>2</sup>	219.706.932	209.267.932	lançamento futuro
<b>TOTAL</b>	<b>26.795,01m<sup>2</sup></b>	<b>127.518,20m<sup>2</sup></b>	<b>868.970.200</b>	<b>810.373.485</b>	

Para mais informações sobre as informações financeiras combinadas da Companhia (considerando a SPE Vinson), ver os itens "3.9 – Outras Informações Relevantes" e "10.9 – Outros Fatores com Influência Relevante".

## **8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor**

### **8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia**

Além da aquisição descrita no item 8.1 acima, não houve alterações significativas na condução dos nossos negócios nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente.

### **8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais**

#### **8.3 - Contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais**

Acreditamos que todos os ativos alienados são parte da nossa operação normal, logo não existem contratos relevantes não operacionais celebrados nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente, que não estejam relacionados com as nossas atividades operacionais.

## **8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.**

### **8.4 - Outras informações relevantes**

Não existem outras informações julgadas relevantes, por nós, para a seção 8 deste Formulário de Referência.



## **9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros**

### **9. Ativos relevantes**

#### **9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros**

Na data deste Formulário de Referência, além dos ativos imobilizados, marcas e participação em sociedades relevantes discriminados nos itens 9.1(a), 9.1(b) e 9.1(c) a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que julgemos relevantes.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados**

<b>Descrição do bem do ativo imobilizado</b>	<b>País de localização</b>	<b>UF de localização</b>	<b>Município de localização</b>	<b>Tipo de propriedade</b>
Imóvel localizado na Av. Angélica, nº 2346, 8º andar, cj 84, parte, Consolação	Brasil	SP	São Paulo	Alugada

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro da marca "LAVVI" nº 911874380.	28/08/2028	<p>No âmbito administrativo, não é possível assegurar que terceiros não tentem prejudicar nossos registros por meio de instauração de processos de nulidade, no caso do registro ser concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou por meio de requerimentos de caducidade, parcial ou total, caso a marca não esteja sendo utilizada tal e qual concedida e para assinalar todos os produtos ou serviços contidos no certificado de registro. Âmbito judicial, embora sejam titulares do registro de marca, não é possível assegurar que terceiros não aleguem que tais registros violam seus direitos eventualmente obtidos alguma vitória. O não pagamento das contribuições devidas ao INPI, ou aos órgãos internacionais, bem como a não solicitação de renovação dos registros, poderão acarretar na perda desses direitos. Atualmente a titularidade do registro da marca Lavvi está em nome da Cyrela. A solicitação de transferência da titularidade foi protocolada perante o INPI, e está andamento.</p>	<p>A eventual perda de direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas nos territórios dos respectivos países nos quais nós mantemos o registro. Apesar de remota, tal possibilidade acarretaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para comercializar seus produtos. Existe, ainda, a possibilidade de sofrermos demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros, podendo resultar na impossibilidade de utilizarmos as marcas na condução de nossa atividade. Não é possível, porém, quantificar os impactos de tal hipótese.</p>
Nome de domínio na internet	www.lavvi.com.br	01/09/2026	<p>A manutenção dos domínios é realizada por meio de pagamento periódico de retribuições ao Registro.br. A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionada a: (i) falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos solicitados; (iii) por ordem judicial decorrente de disputa, como, por exemplo, anterioridade de marca registrada semelhante a nome de domínio registrado por outro titular; e (iv) expressa solicitação do requerente do registro do domínio.</p>	<p>Em tais casos, a companhia ficaria impossibilitada de utilizar o nome de domínio, que voltaria a ficar disponível para terceiros. No entanto, a perda do nome de domínio não ocasionaria impacto relevante no desenvolvimento das atividades da companhia.</p>

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.908.657/0001-54	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratuais, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	100,000000
<b>30/06/2020</b>	24,910673	0,000000	681.934,00	<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2019</b>	96,737563	0,000000	1.135.171,00	<b>Valor contábil</b>	30/06/2020	13.634.652,00		
<b>31/12/2018</b>	40,242669	0,000000	200.000,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.019.154/0001-07	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratuais, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	40,000000
<b>30/06/2020</b>	-6,153137	0,000000	1.229.590,00	<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2019</b>	100,000000	0,000000	3.872.000,00	<b>Valor contábil</b>	30/06/2020	10.172.280,00		
<b>31/12/2018</b>	0,000000	0,000000	0,00					

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
<b>31/12/2017</b>	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.385.542/0001-86	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	94,000000
<b>30/06/2020</b>	22,035533	0,000000	3.138.250,00	<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2019</b>	582,729805	0,000000	6.688.800,00	<b>Valor contábil</b>	30/06/2020	32.902.298,00		
<b>31/12/2018</b>	460,141844	0,000000	0,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.775.479/0001-61	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	100,000000
<b>30/06/2020</b>	102,942750	0,000000	0,00	<b>Valor mercado</b>				

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emissor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
<b>31/12/2019</b>	152818,181818	0,000000	0,00	Brasil	30/06/2020	34.137.459,00		
<b>31/12/2018</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>31/12/2017</b>	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.662.876/0001-50	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratuais, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	80,000000
<b>30/06/2020</b>	31,935030	0,000000	794.673,00					
<b>31/12/2019</b>	10,939274	0,000000	3.414.708,00					
<b>31/12/2018</b>	420,724049	0,000000	8.476.403,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
<b>30/06/2020</b>		<b>Valor mercado</b>						
<b>31/12/2019</b>		<b>Valor contábil</b>						
<b>31/12/2018</b>								
<b>31/12/2017</b>								

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
Lawvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.867.064/0001-55	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	80,000000
<b>30/06/2020</b>	-0,787431	0,000000	1.500.000,00	<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2019</b>	5882,888889	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	30/06/2020	26.710.889,00		
<b>31/12/2018</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>31/12/2017</b>	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lawvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.809.507/0001-02	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	100,000000
<b>30/06/2020</b>	100,000000	0,000000	0,00	<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2019</b>	0,000000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	30/06/2020	3.700.805,00		
<b>31/12/2018</b>	0,000000	0,000000	0,00					

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.263.438/0001-84	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	100,000000
<b>30/06/2020</b>								
	1130,000000	0,000000	0,00				<b>Valor mercado</b>	
31/12/2019	100,000000	0,000000	0,00		30/06/2020	123,002,00	<b>Valor contábil</b>	
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.638.192/0001-12	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a venda e compra de imóveis próprios; (b) a locação de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.	70,000000



**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Valor mercado	Data	Valor (Reais)		
<b>30/06/2020</b>	31,666155	0,000000	475.950,00	Valor mercado				
<b>31/12/2019</b>	-41,416502	0,000000	9.711.976,00	Valor contábil	30/06/2020	12.873.461,00		
<b>31/12/2018</b>	1493,982808	0,000000	0,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	28.493.571/0001-24	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ou de direitos e obrigações a eles relativos; (b) a administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros; e (c) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras empresas.	99,990000
<b>30/06/2020</b>	-66,732673	0,000000	0,00	Valor mercado				
<b>31/12/2019</b>	40,277778	0,000000	507.000,00	Valor contábil	30/06/2020	168.012,00		
<b>31/12/2018</b>	-533,734940	0,000000	690.000,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								
LV Construção e Empreitada Ltda.	29.064.006/0001-04	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	(a) a empreitada de labor na área de construção civil em todos os aspectos; (b) a construção civil, por conta própria ou por conta de terceiros em todos os aspectos e modalidades; (c) a venda e compra de imóveis próprios; (d) a locação de bens imóveis próprios; (e) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (f) a incorporação imobiliária.	100,000000
<b>30/06/2020</b>	373,809524	0,000000	0,00	Valor mercado				
<b>31/12/2019</b>	1150,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	596.498,00		
<b>31/12/2018</b>	-52,000000	0,000000	0,00					
<b>31/12/2017</b>	100,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades**

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Data	Valor (Reais)		
Posicionamento Estratégico da Companhia								
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.461.071/0001-69	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	a) incorporações imobiliárias; b) compra, venda e locação de imóveis próprios; c) loteamento ou desmembramento de terrenos; d) construção de imóveis destinados à venda.	50,980000
<b>30/06/2020</b>	100,000000	0,000000						
<b>31/12/2019</b>	0,000000	0,000000						
<b>31/12/2018</b>	0,000000	0,000000						
<b>31/12/2017</b>	0,000000	0,000000						
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
Posicionamento Estratégico da Companhia								

## **9.2 - Outras Informações Relevantes**

### **9.2 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### 10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Administração da Companhia discorre sobre tendências que refletem especificamente sobre expectativas atuais. Por se tratar de expectativas, as mesmas envolvem riscos e incertezas, bem como condições futuras de mercado poderão diferir materialmente nos resultados futuros e nas declarações atuais devido a uma série de fatores, incluindo, sem limitações, os estabelecidos no item 4 e outros assuntos estabelecidos neste Formulário de Referência.

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com: (i) as informações financeiras da Companhia para o período de seis meses findos em 30 de junho de 2020, e (ii) demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, e suas respectivas notas explicativas. As referidas informações financeiras foram preparadas de acordo com as 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. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). As informações contábeis intermediárias foram preparadas de acordo com a IAS 34 – "*Interim Financial Reporting*", emitido pelo IASB e com o Pronunciamento Técnico – NBC TG 21 (R1) – "*Demonstração Intermediária*", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("*CVM*"), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados a 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).

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ NBC TG 06(R2)), emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. O CPC 06 (R2)/IFRS 16 substitui o IAS 17 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações, e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, podendo ficar fora do escopo da norma apenas os contratos de curto prazo ou de pequeno valor. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/ NBC TG 06(R2).

Adicionalmente, com efeito a partir de 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor as novas normas que regulam o tratamento contábil de Receita de Contratos de Clientes (IFRS 15/ NBC TG 47) e de Instrumentos Financeiros (IFRS 9 / NBC TG 48), emitidas pelo IASB e CPC, respectivamente. A NBC TG 47/IFRS 15 diz respeito ao reconhecimento do contrato com o cliente. A norma estabelece princípios

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

que a entidade deve aplicar para apresentar informações sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. O reconhecimento da receita deve acontecer quando a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço prometido ao cliente. A transferência pode ser ao longo do tempo (*"over time"*) ou em um momento específico (*"at a point in time"*). Em linha com a NBC TG 47/IFRS15, a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) emitiu o OFÍCIO-CIRCULAR CVM/SNC/SEP 02/2018 no qual ratifica que o POC (*Percentage of Completion over time*) está aderente à NBC TG 47/IFRS 15 e estabelece que a administração da Companhia é a responsável pelo julgamento do critério de reconhecimento da receita. Com isso, a Companhia revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa 3.22 das informações financeiras de 30 de junho de 2020, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, os ajustes de adoção da norma foram executados em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos em 1º de janeiro de 2018.

Foram descritas também métricas de desempenho importantes que a nossa Administração utiliza para avaliar os negócios, medir o desempenho, identificar tendências e oportunidades e tomar decisões estratégicas, tais como o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada, Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada, ROAE e Dívida (Disponibilidade) Líquida. Recomendamos a leitura do seguinte fator de risco descrito no item 4.1 a deste Formulário de Referência - *"Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados"*.

Os termos "AH" e "AV" nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis aos resultados das operações, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial.

Para informações a respeito dos efeitos da pandemia de Coronavírus (COVID-19) nas atividades da Companhia e em sua condição financeira, vide itens 3.9 e 10.9 deste Formulário de Referência.

### a. Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Em 30 de junho de 2020, a receita líquida da Companhia atingiu R\$93,7 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 41,1%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, obtivemos um aumento de 4,1 pontos percentuais (*"p.p."*) em relação ao mesmo período de 2019. Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, as receitas líquidas atingiram R\$193,8 milhões; R\$84,7 milhões e R\$10,1 milhões, respectivamente, sendo que a margem bruta registrada foi de 35,8% em 2019; 31,3% em 2018 e 32,2%, respectivamente.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Entretanto, as margens podem variar de forma significativa considerando, principalmente, os seguintes fatores: (i) volatilidade dos preços e volumes de vendas; (ii) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; e (iii) economias ou incrementos de obras; entre outros.

Em termos de margem líquida (indicador baseado no resultado líquido do período comparado às receitas líquidas) os seguintes indicadores foram obtidos: 30,8% em 30 de junho de 2020; 23,6% em 31 dezembro de 2019; 27,9% em 31 dezembro de 2018 e 40,5% negativa em 31 dezembro de 2017. A margem líquida da Companhia nos períodos citados foi respaldada, principalmente, pelo desempenho operacional com crescimento de receitas de vendas, considerando que houve crescimento de custos e despesas em patamar inferior ao crescimento das receitas. Entretanto, em 2017, a Companhia registrou margem líquida negativa devido a fase pré-operacional em que a Companhia se encontrava, considerando que foi constituída em setembro de 2016.

Em 30 de junho de 2020, o ROAE totalizou 30,5% contra 49,5% no mesmo período do ano anterior. Em 31 de dezembro de 2019, o ROAE totalizou 59,6% contra 79,7% em 31 dezembro de 2018. Em 31 de dezembro de 2017, o ROAE ficou em negativo de 92,2% devido a fase inicial de operações em que a Companhia se encontrava. Para mais informações sobre o ROAE ver item 3.2 deste Formulário de Referência.

A posição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia, em 30 de junho de 2020, era de R\$37,6 milhões e a dívida líquida (correspondente à soma de Caixa e Equivalentes de Caixa deduzidos da Dívida) totalizava R\$14,0 milhões. Em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, a posição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia era de R\$66,0 milhões, R\$20,1 milhões e R\$4,9 milhões, respectivamente, e a disponibilidade líquida totalizava R\$10,0 milhões, R\$20,1 milhões e R\$4,9 milhões, respectivamente. Para mais detalhes sobre as variações dessas rubricas contábeis, ver item 10.1 (h) deste Formulário de Referência.

A Companhia possui capacidade de gerar resultados suficientes para honrar com suas obrigações, sendo estes oriundos de projetos em andamento e de novos lançamentos.

A Companhia tem conseguido gerar caixa livre nos últimos anos para fazer frente aos seus investimentos, bem como demonstra a sua capacidade sólida de continuidade, aliada ao comprometimento dos seus acionistas controladores participando ativamente de suas operações e decisões estratégicas.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### b. Estrutura de Capital

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

(em milhares de reais, exceto %)	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de	
	2020	2019	2018	2017
Capital de terceiros (passivo circ + passivo não circ)	335.848	250.350	54.853	33.884
Capital próprio (patrimônio líquido)	266.256	115.522	51.382	7.887
<b>Capital total (terceiros + próprio)</b>	<b>602.104</b>	<b>365.872</b>	<b>106.235</b>	<b>41.771</b>
Parcela de capital de terceiros	55,8%	68,4%	51,6%	81,1%
Parcela de capital próprio	44,2%	31,6%	48,4%	18,9%

### c. Capacidade de Pagamento em Relação aos Compromissos Financeiros Assumidos

Os diretores da Companhia, por meio da análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Companhia, entendem que a Companhia tem a capacidade de honrar com as obrigações de curto, médio e longo prazo existentes, conforme dados abaixo:

Disponibilidades / Dívidas	Em 30 de junho de 2020	Em 31 de dezembro de 2019
Disponibilidades	37.645	66.017
Dívida Bruta	51.617	56.023
<b>Dívida (Disponibilidade) Líquida (em milhares de reais)</b>	<b>13.972</b>	<b>(9.994)</b>

Nos exercícios encerrados em 2018 e 2017, a Companhia possuía em disponibilidades R\$20,0 milhões e R\$4,9 milhões, respectivamente, e não possuía saldos de dívidas contratadas.

Assim, considerando nosso baixo endividamento e nosso fluxo de caixa, acreditamos que teremos liquidez e recursos de capital são suficientes para cobrir nossos custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos pelos próximos 12 meses, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira, nossas operações e fluxos de caixa futuros.

### d. Fontes de Financiamento para Capital de Giro e para Investimentos em Ativos não-circulantes utilizadas

O capital de giro prioritariamente é captado por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Recursos oriundos do SFH oferecem taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Adicionalmente, as operações da Companhia são financiadas

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

por meio de linhas de crédito vinculadas a alguma aquisição de ativo específica, securitização de recebíveis e captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro em projetos.

O detalhamento das nossas fontes de financiamento encontra-se no item 10.1.f.i deste Formulário de Referência.

### e. Fontes de Financiamento para Capital de Giro e para Investimentos em Ativos Não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

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

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

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os Diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais temos relacionamento não só para financiar eventuais aquisições ou investimentos em ativos não circulantes, mas também para financiar nossa necessidade de capital de giro no curto prazo, principalmente enquanto persistirem os efeitos da pandemia.

### f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

#### i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento da Companhia em vigor em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Descrição (em milhares de reais)	Banco	Taxa de Juros	Vencimentos		
				30.06.2020	31.12.2019
(i) CCB – Financiamento Imobiliário	Banco Alfa de Investimentos S.A.	108% do CDI	18/11/2022	50.135	50.000
(ii) Crédito com Garantia hipotecária – Patrimônio de Afetação	Banco Bradesco S.A.	8% na fase de construção e 12% após	10/05/2023	3	4.495
<b>Total</b>				<b>50.138</b>	<b>54.495</b>
<b>Circulante</b>				<b>138</b>	<b>4.495</b>
<b>Não circulante</b>				<b>50.000</b>	<b>50.000</b>



## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- (i) *CCB – Financiamento Imobiliário.* Cédula de Crédito Bancário (“**CCB**”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., no valor de R\$50 milhões e cujos recursos líquidos foram utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, pela Companhia ou por suas controladas, em determinados empreendimentos imobiliários. Esse financiamento conta com juros remuneratórios equivalentes a 108% do CDI, com vencimento em novembro de 2022 e conta com aval da Cyrela, acionista controladora da Companhia. A CCB serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização. Em 30 de junho de 2020, o saldo de devedor era de R\$50 milhões.
- (ii) *Crédito com Garantia hipotecária – Patrimônio de Afetação –* Contrato firmado em 21 de agosto de 2018, com o limite total de R\$ 19,2 milhões, os quais serão liberados de acordo com o percentual de evolução de obra. Até 31 de dezembro de 2019, o total de recursos liberados foi de R\$ 4,4 milhões. Os recursos deem ser aplicados exclusivamente na construção do Empreendimento Imobiliário denominado “Condomínio Movva SP”. Em 30 de junho de 2020 a dívida estava quitada.

### **Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos, descritos nos itens (i) e (ii):

<b>A vencer em:</b>	<b>30/06/2020 (Em R\$ mil)</b>
Até 1 ano	138
De 1 a 2 anos	-
De 2 a 3 anos	50.000
	<b>50.138</b>

Adicionalmente, a Companhia informa que, em 30 de junho de 2020, os contratos de empréstimos e financiamentos celebrados pelas sociedades do Grupo Lavvi não possuíam saldo de financiamento a pagar. A descrição dos referidos contratos estão a seguir elencadas:

- (i) Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.: CCB nº 1016083340, emitida em 21 de maio de 2019, no valor de R\$85.444.890,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.
- (ii) Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.: CCB nº 1016082930, emitida em 31 de outubro de 2018, no valor de R\$51.252.295,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.
- (iii) Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças nº 9005265, emitida em 27 de março de 2019, no valor de R\$26.640.771,00, que conta com quotas da sociedade oneradas em garantia do cumprimento das obrigações assumidas.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(iv) Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de mútuo celebrado entre Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Cyrela, em 05 de agosto de 2019, no valor de R\$30.000.000,00, no qual a Lavvi Lisboa cauciona suas próprias quotas como parte do *pack* de garantias oferecidas em favor da Cyrela na referida operação;

(v) CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de mútuo celebrado entre Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Cyrela, celebrado em 10 de maio de 2019, no valor de R\$4.167.237,30, quitado em 18 de fevereiro de 2020. O mútuo fez parte da operação na qual a Cyrela, que detinha 100% da CBR, alienou 40% das quotas da CBR para a Lavvi. As quotas foram caucionadas em favor da Cyrela.

(vi) Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contrato de Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento Nº 0001000801, celebrado em 24 de janeiro de 2020, sendo a data de liberação da primeira parcela prevista para 1º de novembro de 2020, no valor de R\$62.528.313,00.

### **Garantias**

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

<b>Interveniente/fiador/aval</b>	<b>Penhor</b>	<b>Hipoteca</b>
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 objeto do contrato

Ainda, em contraprestação à garantia corporativa (fiança/aval) concedida pela acionista controladora Cyrela em seus instrumentos de financiamentos celebrado pela Companhia. A Companhia outorgou caução das quotas de determinadas sociedades controladas (a saber: Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.) em garantia de tais obrigações assumidas. Para mais informações, ver item 4.1 deste Formulário de Referência.

### **ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras**

A nossa Administração confirma que a Companhia não possui outras relações de longo prazo com instituições financeiras que não em decorrência dos financiamentos, empréstimos e garantias acima descritos.

### **iii. grau de subordinação entre as dívidas**

Todos os empreendimentos imobiliários são dotados de Patrimônio de Afetação, cuja normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador. As operações de crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habilitação contratadas junto às instituições

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

financeiras contam com garantias reais (imóveis e recebíveis) atreladas ao respectivo empreendimento.

**iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições**

A Cédula de Crédito Bancário - CCB emitida pela Companhia, é lastro de operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização (“Securizadora”), e possui evento de vencimento antecipado em caso de não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, na qualidade de avalista e acionista controladora da Companhia (“Avalista”), com base em suas informações financeiras consolidadas e auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Avalista e a publicação das demonstrações financeiras da Avalista (“Índices Financeiros”), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2019:

a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Avalista menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Avalista; “Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Avalista em bases consolidadas;

Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Avalista em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Avalista em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Avalista, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Avalista.

### *Outras Restrições e Limitações impostas pelos Contratos Financeiros de que somos partes*

Em função de determinadas cláusulas contidas em nossos contratos financeiros, estamos sujeitos a determinadas restrições, tais como:

- limitações à nossa capacidade de vender, transferir ou dispor de qualquer outra forma de parte de nossos ativos considerados relevantes;
- pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio poderá ser restringida caso esteja em curso um inadimplemento de nossas dívidas, nos termos dos respectivos instrumentos;
- limitações quanto à nossa capacidade de realizar reestruturações societárias e alienações de participações acionárias representativas do controle.

O descumprimento dessas restrições pode levar ao vencimento antecipado de tais obrigações financeiras, bem como de outros contratos financeiros (*cross default* ou *cross acceleration*) que estipulem, como causa de vencimento antecipado, o inadimplemento ou vencimento antecipado de outros contratos celebrados por nós.

Em 30 de junho de 2020, e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia cumpriu com todas as obrigações previstas em seus instrumentos financeiros.

Caso os acionistas controladores deixem de deter mais do que 50% do capital votante após a conclusão da Oferta Pública de Ações da Companhia, tal situação poderá conferir prerrogativa aos credores para decretar o vencimento antecipado da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida pela Companhia em 18 de novembro de 2019, em favor do Banco Alfa de

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Investimento S.A., a qual foi lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e cujo saldo devedor, em 30 de junho de 2020, era de R\$50,0 milhões.

### g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$347 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

### h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Os números e análises a seguir apresentados derivam das informações financeiras intermediárias revisadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 comparado com o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, respectivamente e, comparadas conforme especificado a seguir:

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

### PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019

R\$ milhares	2020	AV	2019	AV	AH
<b>Receita líquida</b>	<b>93.743</b>		<b>85.636</b>		<b>9,5%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(55.206)	-58,9%	(53.931)	-63,0%	2,4%
<b>Lucro bruto</b>	<b>38.537</b>	<b>41,1%</b>	<b>31.705</b>	<b>37,0%</b>	<b>21,5%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	(5.217)	-5,6%	(7.833)	-9,1%	-33,4%
Despesas administrativas	(4.443)	-4,7%	(2.418)	-2,8%	83,7%
Resultado de equivalência patrimonial	562	0,6%	189	0,2%	197,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.075	1,1%	(337)	-0,4%	-419,0%
Receita (despesas) financeiras líquidas	526	0,6%	637	0,7%	-17,4%
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>31.040</b>	<b>33,1%</b>	<b>21.943</b>	<b>25,6%</b>	<b>41,5%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(2.206)</b>	<b>-2,4%</b>	<b>(1.698)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>29,9%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>28.834</b>	<b>30,8%</b>	<b>20.245</b>	<b>23,6%</b>	<b>42,4%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Receita líquida***

A Receita líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$93,7 milhões comparado com R\$85,6 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, representando um aumento de R\$8,1 milhões ou 9,5%. Este aumento é atribuído substancialmente ao reconhecimento da receita de obras em andamento, pela evolução física e das vendas líquidas contratadas no período.

### ***Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados***

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$55,2 milhões comparados com a R\$53,9 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, o que representou um aumento de R\$1,3 milhões ou 2,4%. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados nos seis meses findos em 30 de junho de 2020 representava 58,9% das receitas líquidas ante a 63,0% nos seis meses findos em 30 de junho de 2019, uma redução de 4,1 p.p. no período, representado substancialmente por economia de custos de obra. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT).

### ***Lucro bruto***

Desta forma, o lucro bruto no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$38,5 milhões contra R\$31,7 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, um aumento de 21,5%. No período de seis meses findos em 30 de junho de 2020, a margem bruta teve um incremento em 4,1 p.p., atingindo 41,1% ante 37,0% de mesmo período de 2019. Este aumento, conforme a receita líquida, é atribuído substancialmente a economias de custos de obras reconhecidas no período.

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$5,2 milhões comparado com R\$7,8 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou uma redução de R\$2,6 milhões ou 33,4%, visto que no primeiro semestre de 2019 tivemos o lançamento do Nativ Tatuapé e não tivemos lançamentos no primeiro semestre de 2020, o que justifica a redução.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$4,4 milhões comparado com R\$2,4 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um aumento de R\$2,0 milhões ou 83,7%, decorrente de investimentos em estrutura operacional da Companhia para atender ao crescimento das operações.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Resultado da Equivalência Patrimonial***

O resultado da equivalência patrimonial no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$0,6 milhão comparado com R\$0,2 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um ganho de R\$0,4 milhão ou 197,4%, ganho decorrente de resultados positivos em investida (coligada).

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita líquida de R\$1,1 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$0,3 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um aumento em receita líquida de R\$1,4 milhão ou 419,0%, decorrente, principalmente, de recuperação de despesas com pagamento de IPTU dos empreendimentos.

### ***Resultado Financeiro***

O Resultado financeiro líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita financeira de R\$0,5 milhão comparado com R\$0,6 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou uma redução de R\$0,1 milhão ou 17,4%, representada substancialmente, pelo aumento em despesas com variações monetárias passivas incorridas no período de seis meses findos em 30 de junho de 2020.

### ***Imposto de renda e contribuição social***

O Imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de uma despesa de R\$2,2 milhões comparado com R\$1,7 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um aumento de R\$0,5 milhão ou 29,9%. Como as sociedades controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

### ***Lucro Líquido do Exercício***

Diante deste contexto, o lucro líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$28,8 milhões comparado com R\$20,2 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, o que representou um aumento de R\$8,6 milhões ou 42,4%, decorrente principalmente das vendas líquidas contratadas no período e da evolução física das obras em andamento.

**10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais****EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

R\$ milhares	2019	AV	2018	AV	AH
<b>Receita líquida</b>	<b>193.804</b>		<b>84.733</b>		<b>128,7%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(124.492)	-64,2%	(58.194)	-68,7%	113,9%
<b>Lucro bruto</b>	<b>69.312</b>	<b>35,8%</b>	<b>26.539</b>	<b>31,3%</b>	<b>161,2%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	(15.107)	-7,8%	(4.296)	-5,1%	251,7%
Despesas administrativas	(8.032)	-4,1%	(6.566)	-7,7%	22,3%
Resultado de equivalência patrimonial	7.895	4,1%	9.917	11,7%	-20,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.246)	-0,6%	(1.318)	-1,6%	-5,5%
Receita (despesas) financeiras líquidas	907	0,5%	773	0,9%	17,3%
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>53.729</b>	<b>27,7%</b>	<b>25.049</b>	<b>29,6%</b>	<b>114,5%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(4.020)</b>	<b>-2,1%</b>	<b>(1.421)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>182,9%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>49.709</b>	<b>25,6%</b>	<b>23.628</b>	<b>27,9%</b>	<b>110,4%</b>

**Receita líquida**

A receita líquida de R\$193,8 milhões do exercício social de 2019 foi 128,7% acima do o valor registrado no exercício de 2018, que atingiu R\$84,7 milhões. Esse incremento de receitas em 2019 se deve basicamente aos lançamentos de imóveis realizados no período que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

**Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2019 foi de R\$124,5 milhões, comparado com R\$58,2 milhões atingidos no ano anterior. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados em 2019 representava 64,2% das receitas líquidas ante a 68,7% no ano de 2018, representando um aumento de 4,4 p.p. na margem bruta do exercício de 2019. O fato é reflexo, principalmente, do aumento dos lançamentos e vendas ocorridos no exercício de 2019 e em função do percentual de evolução das obras lançadas em 2018 e 2017, alinhado a determinados ganhos de performance operacional.

**Lucro bruto**

Desta forma, o lucro bruto do exercício de 2019 atingiu R\$69,3 milhões contra R\$26,5 milhões em 2018, um aumento de 161,2%. Em 2019 a margem bruta teve um incremento em 4,4 p.p., atingindo 35,8% ante 31,3% de 2018. O aumento é consequência, principalmente, dos lançamentos de imóveis realizados no período de 2019, que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.



## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no exercício de 2019 foi de R\$15,1 milhões comparado com R\$4,3 milhões no exercício de 2018, o que representou um aumento de R\$10,8 milhões ou 251,7%. Este aumento está diretamente relacionado aos lançamentos ocorridos em 2019. As principais despesas comerciais foram com a construção e manutenção de *stands* de vendas dos empreendimentos Nativ Tatuapé e One Park Perdizes, lançados em 2019.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no exercício de 2019 foi de R\$8,0 milhões comparado com R\$6,5 milhões no exercício de 2018, o que representou um aumento de R\$1,5 milhões ou 22,3%, atribuído, principalmente, à contratação de serviços, necessários para sustentar a expansão das atividades da Companhia.

### ***Resultado da Equivalência Patrimonial***

O resultado da equivalência patrimonial atingiu R\$7,9 milhões no exercício social de 2019 ante R\$9,9 milhões no exercício anterior, representando uma variação negativa de 20,4%. Isso porque, em 2018, tivemos o lançamento de um empreendimento de uma investida (coligada), cuja o total de unidades líquida de permuta foram 100% comercializadas dentro do próprio ano.

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2019 foi uma despesa líquida de R\$1,2 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$1,3 milhão no exercício de 2018, o que representou uma redução de R\$0,1 milhão ou 5,5%. Essa rubrica é representada, substancialmente, por provisões para contingências de natureza tributária.

### ***Resultado Financeiro***

O Resultado financeiro líquido no exercício de 2019 foi de uma receita de R\$0,9 milhão comparativamente a uma receita de R\$0,8 milhão no exercício de 2018. O Resultado financeiro líquido representou 0,5% e 0,9% da receita operacional líquida nos exercícios de 2019 e 2018, respectivamente. Os ganhos em receitas maiores em 2019, quando comparado com 2018, foram o resultado de um aumento em receitas de aplicações financeiras, porém juros e variações monetárias passivas reduziram esse ganho.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### **Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2019 somaram R\$4,0 milhões ante R\$1,4 milhão registrado no exercício de 2018, mantendo-se praticamente, estáveis em relação às receitas – de 2,1%. Vale ressaltar que as investidas responsáveis pelas vendas dos imóveis são tributadas pelo Regime Especial de Tributação – RET, cujas alíquotas totais dos tributos (que incluir além do IR e CSLL, também PIS e COFINS) somam 4% das receitas brutas.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Diante deste contexto, o lucro líquido do exercício de 2019 ficou em R\$49,7 milhões contra R\$23,6 milhões registrados no exercício de 2018, representando um ganho equivalente a R\$26,1 milhões, ou crescimento de 110,4%, resultado do desempenho de vendas do Nativ Tatuapé lançado em maio de 2019 e de evolução das obras em andamento.

### **EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

R\$ milhares	2018	AV	2017	AV	AH
<b>Receita líquida</b>	<b>84.733</b>		<b>10.140</b>		<b>735,6%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(58.194)	-68,7%	(6.872)	-67,8%	746,8%
<b>Lucro bruto</b>	<b>26.539</b>	<b>31,3%</b>	<b>3.268</b>	<b>32,2%</b>	<b>712,1%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	(4.296)	-5,1%	(2.124)	-20,9%	102,3%
Despesas administrativas	(6.566)	-7,7%	(4.669)	-46,0%	40,6%
Resultado de equivalência patrimonial	9.917	11,7%	-	0,0%	100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.318)	-1,6%	(839)	-8,3%	57,1%
Receita (despesas) financeiras líquidas	773	0,9%	331	3,3%	133,5%
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>25.049</b>	<b>29,6%</b>	<b>(4.033)</b>	<b>-39,8%</b>	<b>-721,1%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(1.421)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>(74)</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1820,3%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>23.628</b>	<b>27,9%</b>	<b>(4.107)</b>	<b>-40,5%</b>	<b>-675,3%</b>

### **Receita líquida**

A receita líquida de R\$84,7 milhões registrada no exercício de 2018 foi 735,6% maior do que a de 2017, que atingiu R\$10,1 milhões. Esse incremento de receitas em 2018 se deve basicamente aos lançamentos de imóveis realizados no período de 2018 que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

Ressalta-se também que, em 2017, a Companhia estava em seu primeiro ano de operações com vendas, uma vez que a empresa foi fundada no segundo semestre 2016.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados***

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2018 foi de R\$58,2 milhões contra R\$6,9 milhões de 2017, variando apenas 0,9 p.p. na relação com as receitas líquidas, já que em 2018 o custo representou 68,7% das receitas contra 67,8% em 2017. O aumento em 2019 está em linha com as receitas de vendas reconhecidas, principalmente, com os empreendimentos Palazzo Vila Mariana e Vitrali em Moema lançados em 2018.

### ***Lucro bruto***

Desta forma, o lucro bruto do exercício de 2018 atingiu R\$26,5 milhões contra R\$3,3 milhões em 2017, um aumento de 712,1%, impulsionada pela boa performance das vendas, já mencionadas.

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no exercício de 2018 foi de R\$4,3 milhões comparado com R\$2,1 milhões no exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$2,2 milhões ou 102,3%. Este aumento está diretamente relacionado com *standes de venda* e publicidade para o lançamento de dois produtos, Palazzo Vila Mariana e Vitrali Moema em 2018.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no exercício de 2018 foi de R\$6,6 milhões comparado com R\$4,7 milhões no exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$1,9 milhões ou 40,6%, atribuído, principalmente, à contratação de serviços, necessários para sustentar a rápida expansão das atividades da Companhia.

### ***Resultado da Equivalência Patrimonial***

O resultado da equivalência patrimonial atingiu R\$9,9 milhões no exercício social de 2018, não tendo sido auferido resultado no exercício anterior, já que, em 2017, a Companhia não possuía investimentos em empresas coligadas.

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2018 foi uma despesa líquida de R\$1,3 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$0,8 milhão no exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$0,5 milhão ou 57,1%, decorrente, principalmente de novas provisões para contingências de natureza tributária.

### ***Resultado Financeiro***

O Resultado financeiro líquido no exercício de 2018 foi de uma receita de R\$0,8 milhão comparativamente a uma receita de R\$0,3 milhão no exercício de 2017, o que representou um

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

aumento de R\$0,4 milhão. O Resultado financeiro líquido representou 0,9% e 3,3% da receita operacional líquida nos exercícios de 2018 e 2017, respectivamente. Este aumento foi decorrente principalmente de receitas de aplicações financeiras.

### **Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2018 somaram R\$1,4 milhões ante R\$0,1 milhão registrado no exercício de 2017. Em 2017, devido ao estágio inicial das operações da Companhia, não houve impacto desses tributos no resultado.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Diante deste contexto, o lucro líquido de 2018 ficou em R\$23,6 milhões contra R\$4,1 milhões de prejuízos registrados no exercício de 2017, representando um ganho equivalente a R\$27,7 milhões no período, graças ao desempenho operacional obtido no exercício de 2018 e pelo fato de 2017 concentrar o início das atividades da Companhia.

## **BALANÇOS PATRIMONIAIS**

### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

#### **ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Caixa e equivalentes de caixa	37.645	6%	66.017	18%	-43,0%
Caixa restrito	2.208	0%	295	0%	648,5%
Contas a receber	153.873	26%	61.208	17%	151,4%
Imóveis a comercializar	267.583	44%	140.253	38%	90,8%
Tributos a recuperar	439	0%	250	0%	75,6%
Outros créditos	1.555	0%	112	0%	1288,4%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>463.303</b>	<b>77%</b>	<b>268.135</b>	<b>73%</b>	<b>72,8%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Contas a receber	60.952	10%	74.880	20%	-18,6%
Imóveis a comercializar	65.267	11%	-	0%	100,0%
Tributos a recuperar	323	0%	49	0%	559,2%
Outros créditos	91	0%	2	0%	4450,0%
Investimentos	10.172	2%	20.617	6%	-50,7%
Imobilizado	1.826	0%	1.960	1%	-6,8%
Intangível	170	0%	229	0%	-25,8%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>138.801</b>	<b>23%</b>	<b>97.737</b>	<b>27%</b>	<b>42,0%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>602.104</b>	<b>100%</b>	<b>365.872</b>	<b>100%</b>	<b>64,6%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### **Caixa e Equivalentes de Caixa (circulante)**

Em 30 de junho de 2020, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$37,6 milhões, apresentando uma redução de 43,0% em relação a 31 de dezembro de 2019, quando totalizavam R\$66,0 milhões.

Esta redução decorreu, principalmente, pela compra de novos terrenos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, para ampliação dos negócios da Companhia.

### **Contas a Receber (circulante e não circulante)**

Em 30 de junho de 2020, o saldo de contas a receber era de R\$214,8 milhões, apresentando um aumento de 57,9% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2019, de R\$136,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, em virtude da consolidação das informações financeiras do "contas a receber" da sociedade investida Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., em que a Companhia adquiriu o controle em janeiro de 2020.

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

Em 30 de junho de 2020, os estoques totalizaram R\$332,9 milhões, apresentando um aumento de 137,3% em relação aos R\$140,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento decorreu, principalmente, dos estoques da controlada Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., que até o último exercício encerrado em 2019, não fazia parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. O impacto da consolidação dessa controlada foi um aumento de R\$132,8 milhões em estoques.

### **Investimentos (não circulante)**

Em 30 de junho de 2020, os investimentos totalizavam R\$10,2 milhões, apresentando uma redução de 50,7% em relação aos R\$20,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esta redução é justificada pela alteração de controle da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou a ser detida pela Companhia a partir de janeiro de 2020, passando a consolidar as informações desta investida a partir dessa data.

**10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais****PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	138	0%	4.495	1%	-96,9%
Fornecedores	7.328	1%	3.643	1%	101,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.685	5%	27.514	8%	7,9%
Impostos e contribuições a recolher	1.434	0%	1.979	1%	-27,5%
Salários, encargos sociais e participações	759	0%	355	0%	113,8%
Adiantamentos de clientes	173.703	29%	60.958	17%	185,0%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.565	1%	2.164	1%	157,2%
Partes relacionadas	-	0%	1.624	0%	-100,0%
Provisão para garantia	291	0%	270	0%	7,8%
Arrendamento mercantil	132	0%	420	0%	-68,6%
Outras contas a pagar	1.468	0%	453	0%	224,1%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>220.503</b>	<b>37%</b>	<b>103.875</b>	<b>28%</b>	<b>112,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	50.000	8%	50.000	14%	0,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	30.959	5%	22.172	6%	39,6%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.166	0%	2.647	1%	-18,2%
Adiantamentos de clientes	13.897	2%	57.171	16%	-75,7%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	5.000	1%	3.696	1%	35,3%
Arrendamento mercantil	1.347	0%	1.108	0%	21,6%
Provisão para garantia	2.776	0%	481	0%	477,1%
Outras contas a pagar	9.200	2%	9.200	3%	0,0%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>115.345</b>	<b>19%</b>	<b>146.475</b>	<b>40%</b>	<b>-21,3%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	106.517	18%	45.004	12%	136,7%
Transação de capital	(3)	0%	(3)	0%	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	78.817	13%	58.160	16%	35,5%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>185.331</b>	<b>31%</b>	<b>103.161</b>	<b>28%</b>	<b>79,7%</b>
Acionistas não controladores	80.925	13%	12.361	3%	554,7%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>266.256</b>	<b>44%</b>	<b>115.522</b>	<b>32%</b>	<b>130,5%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>602.104</b>	<b>100%</b>	<b>365.872</b>	<b>100%</b>	<b>64,6%</b>

**Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)**

O saldo de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 foi de R\$50,1 milhões comparado com R\$54,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$4,4 milhões ou 8%. Esta redução decorreu da quitação do financiamento para obra do empreendimento Movva SP.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 30 de junho de 2020, o saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$60,6 milhões, aumento de 22,1% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$49,7 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pela aquisição de novos terrenos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 para futura incorporação.

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

Em 30 de junho de 2020, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$187,6 milhões, aumento de 58,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$118,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, em virtude do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

### ***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 30 de junho de 2020 a Companhia não possuía saldo em aberto com partes relacionadas no passivo, tendo liquidado no decorrer semestre o saldo de R\$1,6 milhões em aberto até 31 de dezembro de 2019.

### ***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 30 de junho de 2020, o saldo de provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$5,0 milhões, aumento de 35,3% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$3,7 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

### ***Outras contas a pagar – não circulante***

A Companhia possui R\$9,2 milhões em 30 de junho de 2020 (mesmo saldo de 31 de dezembro de 2019) registrados na conta "Outras contas a pagar – não circulante", decorrentes de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação.

### ***Patrimônio Líquido***

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido atingiu R\$266,3 milhões, 130,5% superior aos R\$115,5 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento decorreu, principalmente, do aumento de capital da Companhia pelos sócios controladores através da conferência de bens, representado por 50,98% das quotas da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquirido pela Companhia em janeiro de 2020. Em ato contínuo, a Companhia passou a deter o controle da Vinson.

**10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018****ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Caixa e equivalentes de caixa	66.017	18%	20.052	19%	229,2%
Caixa restrito	295	0%	1.787	2%	-83,5%
Contas a receber	61.208	17%	15.451	15%	296,1%
Imóveis a comercializar	140.253	38%	13.513	13%	937,9%
Tributos a recuperar	250	0%	184	0%	35,9%
Outros créditos	112	0%	262	0%	-57,3%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>268.135</b>	<b>73%</b>	<b>51.249</b>	<b>48%</b>	<b>423,2%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH% 2019</b>
Contas a receber	74.880	20%	36.425	34%	105,6%
Imóveis a comercializar	-	0%	741	1%	-100,0%
Tributos a recuperar	49	0%	49	0%	0,0%
Outros créditos	2	0%	-	0%	100,0%
Investimentos	20.617	6%	16.686	16%	23,6%
Imobilizado	1.960	1%	745	1%	163,1%
Intangível	229	0%	340	0%	-32,9%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>97.737</b>	<b>27%</b>	<b>54.986</b>	<b>52%</b>	<b>77,7%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>365.872</b>	<b>100%</b>	<b>106.235</b>	<b>100%</b>	<b>244,4%</b>

**Caixa e Equivalentes de Caixa (circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$66,0 milhões, apresentando um incremento de 229,2% em relação a 31 de dezembro de 2018, quando totalizavam R\$20,1 milhões. Este aumento decorreu, principalmente, do aporte de capital no valor de R\$12,6 milhões dos atuais acionistas e pelo desempenho no recebimento de clientes.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber era de R\$136,1 milhões, apresentando um aumento de 162,3% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2018, de R\$51,9 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, das vendas contratadas dos novos projetos lançados em 2019, Nativ Tatuapé e One Park Perdizes.

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

Em 31 de dezembro de 2019, os estoques totalizavam R\$140,3 milhões, apresentando um aumento de 884,0% em relação aos R\$14,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu em função de terrenos adquiridos no exercício de 2019.



**10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais****Investimentos (não circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, os investimentos totalizavam R\$20,6 milhões, apresentando um aumento de 23,6% em relação aos R\$16,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu da participação da Companhia no empreendimento Moema By Cyrela em parceria com a Cyrela.

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$  
milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	4.495	1%	-	0%	100,0%
Fornecedores	3.643	1%	755	1%	382,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	27.514	8%	8.035	8%	242,4%
Impostos e contribuições a recolher	1.979	1%	472	0%	319,3%
Salários, encargos sociais e participações	355	0%	192	0%	84,9%
Adiantamentos de clientes	60.958	17%	17.959	17%	239,4%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.164	1%	581	1%	272,5%
Partes relacionadas	1.624	0%	-	0%	100,0%
Provisão para garantia	270	0%	-	0%	100,0%
Arrendamento mercantil	420	0%	-	0%	100,0%
Outras contas a pagar	453	0%	142	0%	219,0%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>103.875</b>	<b>28%</b>	<b>28.136</b>	<b>26%</b>	<b>269,2%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	50.000	14%	-	0%	100,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	22.172	6%	23.067	22%	-3,9%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.647	1%	1.373	1%	92,8%
Adiantamentos de clientes	57.171	16%	-	0%	100,0%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.696	1%	2.179	2%	69,6%
Arrendamento mercantil	1.108	0%	-	0%	100,0%
Provisão para garantia	481	0%	98	0%	390,8%
Outras contas a pagar	9.200	3%	-	0%	100,0%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>146.475</b>	<b>40%</b>	<b>26.717</b>	<b>25%</b>	<b>448,2%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	45.004	12%	10	0%	449940,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	0%	32.345	30%	-100,0%
Transação de capital	(3)	0%	68	0%	-104,4%
Lucros/Prejuízos Acumulados	58.160	16%	15.183	14%	283,1%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>103.161</b>	<b>28%</b>	<b>47.606</b>	<b>45%</b>	<b>116,7%</b>
Acionistas não controladores	12.361	3%	3.776	4%	227,4%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>115.522</b>	<b>32%</b>	<b>51.382</b>	<b>48%</b>	<b>124,8%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>365.872</b>	<b>100%</b>	<b>106.235</b>	<b>100%</b>	<b>244,4%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

O saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$54,5 milhões, não tendo saldo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, da captação de R\$50,0 milhões com a emissão de uma CCB lastreada em um CRI. Para mais informações sobre o nosso endividamento, ver item 10.1(f) deste Formulário de Referência.

### ***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$49,7 milhões, aumento de 59,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$31,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pela aquisição de novos terrenos para futura incorporação.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$118,1 milhões, aumento de 557,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$18,0 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

### ***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Partes Relacionadas era de R\$1,6 milhão, sendo que em 31 de dezembro de 2018 não houve saldo. O saldo decorreu de um mútuo com a Cyrela pela aquisição de participação societária numa coligada, que já foi devidamente quitado.

### ***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$3,7 milhões, aumento de 69,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$2,2 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

### ***Outras contas a pagar – não circulante***

O valor de R\$ 9,2 milhões em 2019 decorre de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação, referente ao financiamento para aquisição de terrenos em troca de participação no percentual de vendas de empreendimento a ser desenvolvido no local.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era R\$115,5 milhões, 124,8% superior aos R\$51,4 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, de aportes dos sócios (incluindo os não controladores) no total de R\$12,6 milhões para capital de giro da Companhia e R\$49,7 milhões de lucro do exercício de 2019.

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

#### ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais

CIRCULANTES	2018	AV	2017	AV	AH
Caixa e equivalentes de caixa	20.052	19%	4.902	12%	309,1%
Caixa restrito	1.787	2%	894	2%	99,9%
Contas a receber	15.451	15%	3.598	9%	329,4%
Imóveis a comercializar	13.513	13%	27.259	65%	-50,4%
Tributos a recuperar	184	0%	9	0%	1944,4%
Outros créditos	262	0%	120	0%	118,3%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>51.249</b>	<b>48%</b>	<b>36.782</b>	<b>88%</b>	<b>39,3%</b>
NÃO CIRCULANTES	2018	AV	2017	AV	AH
Contas a receber	36.425	34%	3.219	8%	1031,6%
Imóveis a comercializar	741	1%	741	2%	0,0%
Tributos a recuperar	49	0%	-	0%	100%
Investimentos	16.686	16%	-	0%	100%
Imobilizado	745	1%	589	1%	26,5%
Intangível	340	0%	440	1%	-22,7%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>54.986</b>	<b>52%</b>	<b>4.989</b>	<b>12%</b>	<b>1002,1%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>106.235</b>	<b>100%</b>	<b>41.771</b>	<b>100%</b>	<b>154,3%</b>

#### Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$20,1 milhões, apresentando um aumento de 309,1% em relação a 31 de dezembro de 2017, quando totalizavam R\$4,9 milhões. Este aumento decorreu, principalmente, do aporte de capital no valor de R\$20,7 milhões dos atuais sócios para aquisição de terrenos.

#### Contas a Receber (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de contas a receber era de R\$51,9 milhões, 661,0% superior ao saldo de 31 de dezembro de 2017, de R\$6,8 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pelo desempenho de vendas nos lançamentos em 2018, que atingiram, praticamente, 100% das vendas no final do exercício de 2018.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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

Em 31 de dezembro de 2018, os estoques totalizavam R\$14,3 milhões, apresentando uma redução de 49,1% em relação aos R\$28,0 milhões em 31 de dezembro de 2017. Essa redução decorreu do desempenho de vendas nos lançamentos em 2018, que atingiram, praticamente, 100% das vendas no final do exercício.

### **Investimentos (não circulante)**

Em 31 de dezembro de 2018, os investimentos totalizavam R\$16,7 milhões, sendo que, em 31 de dezembro de 2017, não houve saldo. Esse saldo decorreu, basicamente, da participação da Companhia na coligada Lavvi Paris.

### **PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Fornecedores	755	1%	293	1%	157,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.035	8%	10.800	26%	-25,6%
Impostos e contribuições a recolher	472	0%	120	0%	293,3%
Salários, encargos sociais e participações	192	0%	20	0%	860,0%
Adiantamentos de clientes	17.959	17%	13.872	33%	29,5%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	581	1%	81	0%	617,3%
Partes relacionadas	-	0%	1.696	4%	-100,0%
Outras contas a pagar	142	0%	121	0%	17,4%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>28.136</b>	<b>26%</b>	<b>27.003</b>	<b>65%</b>	<b>4,2%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	23.067	22%	5.961	14%	287,0%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	1.373	1%	73	0%	1780,8%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.179	2%	839	2%	159,7%
Provisão para garantia	98	0%	8	0%	1125,0%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>26.717</b>	<b>25%</b>	<b>6.881</b>	<b>16%</b>	<b>288,3%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	10	0%	10	0%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	32.345	30%	11.631	28%	178,1%
Transação de capital	68	0%	-	0%	100,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	15.183	14%	(4.476)	-11%	-439,2%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>47.606</b>	<b>45%</b>	<b>7.165</b>	<b>17%</b>	<b>564,4%</b>
Acionistas não controladores	3.776	4%	722	2%	423,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>51.382</b>	<b>48%</b>	<b>7.887</b>	<b>19%</b>	<b>551,5%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>106.235</b>	<b>100%</b>	<b>41.771</b>	<b>100%</b>	<b>154,3%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$31,1 milhões, aumento de 85,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$16,8 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, de obrigações com permutas financeiras de empreendimentos lançados em 2018.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$18,0 milhões, aumento de 29,5% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$13,9 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, de antecipação de recebíveis das obras em andamento.

### ***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, não houve o saldo de Partes Relacionadas, sendo que em 31 de dezembro de 2017, o saldo foi de R\$1,7 milhão. Essa obrigação teve origem na cessão integral de quotas da SPE Apolo 11 detidas por Cyrela e RH Empreendimentos, sócios da Companhia, com quitação em 2018.

### ***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$2,2 milhões, aumento de 159,7% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$0,8 milhão, provisões estas decorrentes de contencioso tributário.

### ***Patrimônio Líquido***

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era R\$51,4 milhões, 551,5% superior aos R\$7,9 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento decorreu, principalmente, de aportes dos sócios no total de R\$20,7 milhões para capital de giro da Companhia e do resultado do exercício de R\$23,6 milhões de lucro.

**10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais****FLUXO DE CAIXA**

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

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(em milhares de reais)					
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(20.387)	(3.288)	(29.449)	4.573	(6.808)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	10.169	(2)	5.179	(7.884)	(1.517)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	(18.154)	13.729	70.235	18.461	12.670
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(28.372)	10.439	45.965	15.150	4.345

**Atividades Operacionais**

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$20,4 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 em comparação a R\$3,3 milhões de caixa líquido aplicado no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos para incorporações futuras.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$29,4 milhões em 2019 em comparação a R\$4,6 milhões de caixa líquido gerado em 2018, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos e do aumento das contas a receber pelas vendas dos lançamentos de 2018 e 2019.

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$4,6 milhões em 2018 em comparação a R\$6,8 milhões de caixa líquido aplicado em 2017, decorrente, principalmente, dos recebimentos das vendas dos imóveis lançados em 2017.

**Atividades de Investimento**

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$10,2 milhões em 30 de junho de 2020, decorrente principalmente de caixa proveniente da consolidação das informações financeiras decorrentes da aquisição do controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela Companhia, ocorrida em janeiro de 2020.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$5,2 milhões em 2019, resultado de dividendos recebidos de coligada no total de R\$13,6 milhões e investimento em nova coligada com a Cyrela no total de R\$7,9 milhões. Em 2018 a aplicação de R\$7,9 milhões foi resultado de aportes em empresa coligada.

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$1,5 milhão em 2017, representado por caixa aplicado de R\$0,6 milhão em imobilizado e softwares, e geração de R\$1,9 milhão em caixa restrito.

### Atividades de Financiamento

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento foi de R\$18,2 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 em comparação uma geração de caixa de R\$13,7 milhões no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos para incorporações futuras.

As atividades de financiamento proporcionaram um aumento de caixa no montante de R\$70,2 milhões em 2019, contra R\$18,5 milhões em 2018, decorrente, principalmente, do empréstimo de R\$ R\$ 50 milhões e aportes recebidos dos sócios da Companhia (incluindo não controladores) de R\$17,1 milhões, ocorridos ao longo de 2019 para financiar a operação e aquisição de novos terrenos.

As atividades de financiamento totalizaram um ingresso de R\$18,5 milhões em 2018 em comparação a R\$12,7 milhões em 2017, influenciado, principalmente, pelos aportes recebidos dos sócios da Companhia no montante total de R\$ 22,5 milhões.

As atividades de financiamento totalizaram um ingresso de R\$12,7 milhões em 2017 influenciado, principalmente, pelos aportes recebidos dos então sócios da Companhia, no montante total de R\$11,0 milhões.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

### 10.2 - Resultado operacional e financeiro

#### **a. Resultados das operações do emissor**

##### **i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita**

A origem das receitas da Companhia no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 decorrem da atividade de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários.

##### **ii. Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais**

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

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

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Nos contratos de venda, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo Índice Nacional de Construção Civil ("INCC"), e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós-construção), à taxa de juros de 12,0% ao ano, acrescido de Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M").

As variações de receita nos últimos três exercícios são relativas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

##### **c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor**

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção pode afetar a rentabilidade da



## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

atividade de incorporação imobiliária, caso haja descasamento entre o INCC e os preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são IGP-M e CDI.

- **INCC:** Indexador da maior parte dos custos da Companhia, e toda a sua carteira de recebíveis dos clientes de unidades não concluídas é atualizada a partir deste índice.
- **IGP-M:** Toda a carteira de recebíveis de clientes de unidades concluídas é atualizada por este índice.
- **CDI:** Aplicações financeiras da Companhia e parte de seu endividamento estão indexados ao CDI.

O impacto dos índices de inflação é relevante aos resultados operacionais e financeiros da Companhia à medida que:

1) O INCC é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades em construção. O valor de venda dessas unidades é corrigido e se transforma em receita ao longo da construção. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.

2) O IGP-M é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades concluídas. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.

3) O CDI é o índice que remunera parte da dívida corporativa. Quanto maior a variação deste índice, maior a despesa financeira do volume de dívida atrelada a este indicador. Similarmente, os valores das disponibilidades da Companhia estão remunerados a taxas atreladas ao CDI. A variação deste índice afetará a receita e a despesa financeira da Companhia.

4) Parte da dívida é atrelada a uma taxa acrescida da Taxa Referencial (TR), que é determinada pelo Banco Central como uma medida de inflação em contratos de financiamento imobiliários. Nas obras em andamento que tiverem financiamento imobiliário atrelado à TR, sua variação é apropriada como custo do produto vendido e contribui para a alteração da margem de incorporação. Uma vez a obra esteja concluída, esta variação é apropriada às despesas financeiras até a amortização completa da dívida em questão.

5) De forma indireta, o aumento da taxa de inflação pode provocar a perda do poder de compra dos consumidores dos produtos da Companhia, com menores incentivos ao consumo e ao investimento em geral. Por característica do setor imobiliário residencial, um crescimento menor do consumo e do investimento pode reduzir a velocidade com que os produtos são vendidos. Consequentemente, a velocidade com que as vendas são apropriadas como receita pode se desacelerar ao se considerar o padrão contábil vigente.

Não consideramos que estes impactos possam ser demonstrados isoladamente nos resultados dos últimos três exercícios sociais e nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019.

### **10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras**

#### **10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras**

##### **a. *Introdução ou alienação de segmento operacional***

Não aplicável, uma vez que não houve introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

##### **b. *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

Em 2 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a segunda alteração e consolidação de seu contrato social, por meio do qual foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$61.513.112,00, 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\$106.516.652,00 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais.

As sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas acima emitidas, tendo referidas quotas sido totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da SPE Vinson, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo. A partir deste ato societário, a Companhia passou a deter o controle da SPE Vinson.

Ato contínuo, as quotistas CYRELA e RH cederam e transferiram, em razão da compra e venda de quotas, 6.151.312 quotas preferenciais ao sócio Moshe Horn. Cyrela e RH renunciaram aos seus direitos de preferência.

##### **c. *Eventos ou operações não usuais***

Salvo pelo descrito abaixo, durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não houve quaisquer eventos ou operações não usuais que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas nossas demonstrações financeiras ou nossos resultados.

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo.

Tendo em vista os impactos da COVID-19 sobre sistema de saúde, no final do mês de março de 2020, os Governos do Estado de São Paulo e da Capital (praça de atuação da Companhia) determinaram medidas para distanciamentos da população. Tais medidas incluíram, principalmente, a suspensão de atendimento ao público in loco nos comércios dos setores da economia, considerados não essenciais, e a quarentena das pessoas.

O fato impôs adaptações ao cotidiano da população e das empresas. Na Companhia, os

### **10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras**

colaboradores foram liberados para trabalharem remotamente de suas casas (home office). O departamento comercial passou a depender dos canais digitais.

As obras em andamento, entretanto, como permitido por lei, foram mantidas. Mas os lançamentos deverão ser retomados após o fim da pandemia, com data ainda incerta.

A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de seus acionistas. Para mais informações sobre os impactos da pandemia da COVID-19, vide itens 4.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

### 10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

#### a. *mudanças significativas nas práticas contábeis*

##### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:**

###### IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pela Companhia. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

#### **i) *Classificação e mensuração***

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/ NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

### **ii) Redução ao valor recuperável**

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, ao NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

### **IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)**

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do "Percentage of Completion Method – POC".

### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

#### 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 o NBC TG 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações. O 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 reconhecerá 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 deverão 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.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

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 o 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 como arrendamentos de acordo com a norma. 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 em 1º de janeiro de 2019.

Os efeitos da adoção da norma, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão demonstrados no quadro abaixo (representando 0,5% do total do ativo):

<i>R\$ em mil</i>	<u>01/01/2019</u>
<u>Ativo</u>	
Imobilizado – direito de uso	1.577
<u>Passivo</u>	
Arrendamento mercantil – passivo circulante	65
Arrendamento mercantil – passivo circulante	1.512

### **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 incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a 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 Companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a Companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a Companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (iv) como a Companhia 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 significativos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

#### ***b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis***

Já apresentado na seção anterior, conforme aplicável.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

### *c. ressaltas e ênfases presentes no parecer do auditor*

#### ***Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas***

Nossos Diretores confirmam que não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, bem como nas informações contábeis intermediárias relativa ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, quaisquer ressalvas nos relatórios dos auditores independentes da Companhia.

As ênfases inseridas nos relatórios dos auditores da Companhia nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 e informações contábeis intermediárias relativa ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, encontram-se descritas a seguir.

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.14 em relação às demonstrações financeiras relativas aos exercícios de 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, bem como as informações financeiras relativas ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

O 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. 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 considerado significativo para auditoria devido ao fato das 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

#### **10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor**

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).

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, os procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtive-se os orçamentos aprovados pela Administração da Companhia e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) análise das estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testou-se a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionou-se contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testou-se a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisou-se 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.



## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

### 10.5 - Políticas contábeis críticas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas 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. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A nossa Administração considera uma prática contábil crítica quando ela é importante para retratar a situação financeira da Companhia e requer julgamentos e estimativas complexos ou significativos.

Na elaboração das nossas informações financeiras, realizamos estimativas e julgamentos que afetam os montantes de ativos, passivos, receitas e despesas divulgadas com base em nossa experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes e que acreditamos serem razoáveis diante das circunstâncias. Por isso, os resultados finais podem ser diferentes daqueles estimados.

A Administração revisa as informações financeiras para assegurar que informações são precisas e transparentes relativas às condições econômicas vigentes e ao ambiente de negócios.

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

**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 3.14 das Demonstrações Financeiras anuais;

**Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, podemos ser adversamente afetados, independente da respectiva decisão final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

**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

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

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;

**Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.

## 10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

### 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

**a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)**

**i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

Não há arrendamentos mercantis operacionais (*leasing*), ativos ou passivos, não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, exceto pelos arrendamentos operacionais derivados de contratos de locação que, anteriormente à adoção da IFRS 16/NBC TG 06 (R2), em 1º de janeiro de 2019, não eram reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia.

**ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais mantínhamos riscos e responsabilidades não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**iv. contratos de construção não terminada**

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não há contratos de futuros de financiamentos não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não aplicável.

## 10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

### 10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas informações contábeis intermediárias relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e/ou nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

**a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia**

Não aplicável.

**b. natureza e o propósito da operação**

Não aplicável.

**c. natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação**

Não aplicável.

## 10.8 - Plano de Negócios

### 10.8 - Plano de Negócios

***Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando***

***a. investimentos***

***i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos***

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes participam ativamente no processo de compra destes terrenos. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada pela Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas, desenvolvemos uma auditoria (*due diligence*) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos empreendimentos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo-benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por acompanhamento da Companhia e processo de *due diligence*, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

***ii. fontes de financiamento dos investimentos***

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

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

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos e capital de giro.

## 10.8 - Plano de Negócios

### **iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos**

Não aplicável.

### **b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia**

Não aplicável.

### **c. novos produtos e serviços**

### **i. descrição das pesquisas em andamento já divulgada**

Não se aplica à Companhia.

### **ii. montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não se aplica à Companhia.

### **iii. projetos em desenvolvimento já divulgados**

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 8 empreendimentos, com 1.963 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 130 mil m<sup>2</sup> de área privativa útil e R\$1,1 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV) bruto na base 100%. Ademais, a Companhia dispõe, na data deste Formulário de Referência, de aproximadamente 299 mil m<sup>2</sup> de área privativa para a construção de 9 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$2,69 bilhões de VGV na base 100%.

### **iv. montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **10.9 - Outros fatores com influência relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção**

Em decorrência da Aquisição Vinson (descrita no item 3.9 deste Formulário de Referência), destacamos que as informações prestadas nos itens 10.1 a 10.8 acima referem-se às informações financeiras consolidadas da Companhia ("Informações Financeiras Consolidadas").

Adicionalmente, tendo em vista que a sociedade Vinson é considerada um ativo relevante para a Companhia e que passou a ser controlada diretamente pela Companhia em janeiro de 2020, por meio de um aporte de capital de suas controladoras, a Companhia entendeu por bem divulgar também as informações financeiras combinadas da Companhia e da Vinson ("Informações Financeiras Combinadas"), de forma complementar às informações financeiras consolidadas da Companhia informadas nos itens 10.1 a 10.8 deste Formulário de Referência. Ainda, em 02 de janeiro de 2020, foram alterados certos aspectos da governança da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Paris") que resultaram na transferência de controle dessa coligada para a Companhia, que passou a consolidar as informações financeiras da Lavvi Paris a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Lavvi em virtude de os cotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da investida (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020).

Para uma melhor compreensão pelos investidores, a companhia preparou demonstrações financeiras combinadas, que compreendem todas as demonstrações financeiras individuais das empresas do Grupo Lavvi, que inclui a Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. e suas controladas e, adicionalmente a Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em virtude de serem entidades sob controle comum da controladora Cyrela e que, a partir de 02 de janeiro de 2020, passaram a ser controladas pela Lavvi), para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Para mais informações sobre as nossas demonstrações financeiras combinadas e demonstrações financeiras intermediárias combinadas ver item 10.9 deste Formulário de Referência.

Abaixo apresentamos as seguintes informações financeiras selecionadas extraídas de nossas demonstrações financeiras combinadas, refletindo a mesma estrutura das informações disponibilizadas no item 10.1(h) acima:

**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS COMBINADOS****PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**

<i>R\$ milhares</i>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>93.743</b>		<b>118.362</b>		<b>-20,8%</b>
<i>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</i>	<i>(55.206)</i>	<i>-58,9%</i>	<i>(79.951)</i>	<i>-67,5%</i>	<i>-31,0%</i>
<b>Lucro bruto</b>	<b>38.537</b>	<b>41,1%</b>	<b>38.411</b>	<b>32,5%</b>	<b>0,3%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
<i>Despesas comerciais</i>	<i>(5.217)</i>	<i>-5,6%</i>	<i>(8.925)</i>	<i>-7,5%</i>	<i>-41,5%</i>
<i>Despesas administrativas</i>	<i>(4.443)</i>	<i>-4,7%</i>	<i>(2.541)</i>	<i>-2,1%</i>	<i>74,9%</i>
<i>Resultado de equivalência patrimonial</i>	<i>562</i>	<i>0,6%</i>	<i>(361)</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-255,7%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</i>	<i>1.075</i>	<i>1,1%</i>	<i>(410)</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-362,2%</i>
<i>Receita (despesas) financeiras líquidas</i>	<i>526</i>	<i>0,6%</i>	<i>908</i>	<i>0,8%</i>	<i>-42,1%</i>
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>31.040</b>	<b>33,1%</b>	<b>27.082</b>	<b>22,9%</b>	<b>14,6%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(2.206)</b>	<b>-2,4%</b>	<b>(2.356)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-6,4%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>28.834</b>	<b>30,8%</b>	<b>24.726</b>	<b>20,9%</b>	<b>16,6%</b>

**Receita líquida**

A Receita líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$93,7 milhões comparado com R\$118,4 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, representando uma redução de R\$24,6 milhões ou 20,8%. Essa redução decorre principalmente da ausência de novos lançamentos no período de seis meses findos em 30 de junho de 2020, visto que no mesmo período de 2019, a receita foi impactada pelo resultado de vendas do lançamento do Nativ Tatuapé em maio de 2019.

**Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$55,2 milhões comparado com R\$80,0 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, o que representou uma redução de R\$24,7 milhões ou 31,0%. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados nos seis meses findos em 30 de junho de 2020 representava 58,9% das receitas líquidas ante a 67,6% nos seis meses findos em 30 de junho de 2019, uma redução de 8,7 p.p no período representado substancialmente por economia de custos de obra. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT).

**Lucro bruto**

Desta forma, o lucro bruto no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$38,5 milhões contra R\$38,4 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, um aumento de 0,3%. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 a margem bruta teve um incremento em 8,6 p.p., atingindo 41,1% ante 32,5% de mesmo período de 2019. Este aumento, conforme a receita líquida, é atribuído substancialmente a economias de custos de obras reconhecidas no período.



## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$5,2 milhões comparado com a R\$8,9 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou uma redução de R\$3,7 milhões ou 41,5%, visto que no primeiro semestre de 2019 tivemos o lançamento do Nativ Tatuapé e não tivemos lançamentos no primeiro semestre de 2020, o que justifica a redução.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$4,4 milhões comparado com a R\$2,5 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um aumento de R\$1,9 milhões ou 74,9%, aumento decorrente de investimentos em estrutura operacional da Companhia para atender ao crescimento das operações.

### ***Resultado da Equivalência Patrimonial***

O resultado da equivalência patrimonial no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi um ganho de R\$0,6 milhão comparado com uma perda R\$0,4 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um ganho de R\$0,9 milhão ou 255,7%, ganho decorrente de resultados positivos em investida (coligada).

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita líquida de R\$1,1 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$0,4 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou um aumento em receita líquida de R\$1,5 milhão ou 362,2%, decorrente, principalmente, de recuperação de despesas com pagamento de IPTU dos empreendimentos.

### ***Resultado Financeiro***

O resultado financeiro líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita financeira de R\$0,5 milhão comparado com R\$0,9 milhão no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou uma redução de R\$0,4 milhão ou 42,1%, representada substancialmente, pelo aumento em despesas com variações monetárias passivas incorridas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

### ***Imposto de renda e contribuição social***

O Imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de uma despesa de R\$2,2 milhões comparado com R\$2,4 milhões no período de seis meses findo em 30 junho de 2019, o que representou uma redução de R\$0,2 milhão ou 6,4%. Como as sociedades controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **Lucro Líquido do Exercício**

Diante deste contexto, o lucro líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$28,8 milhões comparado com R\$24,7 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, o que representou um aumento de R\$4,1 milhões ou 16,9%, decorrente principalmente das vendas líquidas contratadas no período e da evolução física das obras em andamento.

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

R\$ milhares	2019	AV	2018	AV	AH
<b>Receita líquida</b>	<b>268.179</b>		<b>186.000</b>		<b>44,2%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(178.013)	-66,4%	(130.267)	-70,0%	36,7%
<b>Lucro bruto</b>	<b>90.166</b>	<b>33,6%</b>	<b>55.733</b>	<b>30,0%</b>	<b>61,8%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	(16.262)	-6,1%	(10.414)	-5,6%	56,2%
Despesas administrativas	(8.809)	-3,3%	(7.158)	-3,8%	23,1%
Resultado de equivalência patrimonial	5.111	1,9%	-	0,0%	100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.374)	-0,5%	(1.336)	-0,7%	2,8%
Receita (despesas) financeiras líquidas	1.437	0,5%	1.327	0,7%	8,3%
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>70.269</b>	<b>26,2%</b>	<b>38.152</b>	<b>20,5%</b>	<b>84,2%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(5.596)</b>	<b>-2,1%</b>	<b>(3.139)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>78,3%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>64.673</b>	<b>24,1%</b>	<b>35.013</b>	<b>18,8%</b>	<b>84,7%</b>

### **Receita líquida**

A receita líquida de R\$268,2 milhões do exercício social de 2019 foi 44,2% acima do o valor registrado no exercício de 2018, que atingiu R\$186,0 milhões. Esse incremento de receitas em 2019 se deve basicamente aos lançamentos de imóveis realizados no período que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

### **Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2019 foi de R\$178,0 milhões, comparado com R\$130,3 milhões atingidos no ano anterior. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados em 2019 representava 66,4% das receitas líquidas ante a 70,0% no ano de 2018, representando um aumento de 3,6 p.p. na margem bruta do exercício de 2019. O fato é reflexo, principalmente, do aumento dos lançamentos e vendas ocorridos no exercício de 2019 e em função do percentual de evolução das obras lançadas em 2018 e 2017, alinhado a determinados ganhos de performance operacional.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ***Lucro bruto***

Desta forma, o lucro bruto do exercício de 2019 atingiu R\$90,2 milhões contra R\$55,7 milhões em 2018, um aumento de 61,8%. Em 2019 a margem bruta teve um incremento em 3,6 p.p., atingindo 33,6% ante 30,0% de 2018. O aumento é consequência, principalmente, dos lançamentos de imóveis realizados no período de 2019, que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no exercício de 2019 foram de R\$16,3 milhões, registrando um aumento de 56,2% em comparação ao exercício de 2018, que totalizou R\$10,4 milhões. Este aumento está diretamente relacionado aos lançamentos ocorridos em 2019. As principais despesas comerciais foram com a construção e manutenção estandes de vendas dos empreendimentos Nativ Tatuapé e One Park Perdizes lançados em 2019.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no exercício de 2019 foram de R\$8,8 milhões, registrando um aumento de 23,1% em comparação ao exercício de 2018, que totalizou R\$7,2 milhões, atribuído, principalmente, à contratação de serviços, necessários para sustentar a rápida expansão das atividades da Companhia.

### ***Resultado da Equivalência Patrimonial***

O resultado da equivalência patrimonial foi positivo em R\$5,1 milhões no exercício de 2019, referente aos resultados pela participação da Companhia num empreendimento em parceria com a Cyrela denominado Moema by Cyrela lançado no final de 2019. Em 2018 a Companhia não possuía investimentos em participações societárias a serem divulgados.

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2019 foi uma despesa líquida de R\$1,4 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$1,3 milhão no exercício de 2018, o que representou um aumento de R\$ 0,1 milhão ou 2,8%. Essa rubrica é representada, substancialmente, por provisões para contingências de natureza tributária.

### ***Resultado Financeiro***

O Resultado financeiro líquido no exercício de 2019 foi de uma receita de R\$1,4 milhões comparativamente a uma receita de R\$1,3 milhões no exercício de 2018. O Resultado financeiro líquido representou 0,5% e 0,7% da receita operacional líquida nos exercícios de 2019 e 2018, respectivamente. Os ganhos em receitas maiores em 2019 quando comparado com 2018 foram o resultado de um aumento em receitas de aplicações financeiras, porém juros e variações monetárias passivas reduziram esse ganho.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2019 somaram R\$5,6 milhões ante R\$3,1 milhão registrado no exercício de 2018. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Diante deste contexto, o lucro líquido de 2019 ficou em R\$64,7 milhões contra R\$35,0 milhões registrados no exercício de 2018, representando um ganho equivalente a R\$29,7 milhões no período, ou um aumento de 84,9%, graças ao desempenho operacional obtido no exercício sucesso dos empreendimentos lançados no período de 2019, que impulsionaram sobremaneira as receitas da operação.

### **EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

R\$ milhares	2018	AV	2017	AV	AH
<b>Receita líquida</b>	<b>186.000</b>		<b>72.048</b>		<b>158,2%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(130.267)	-70,0%	(56.242)	-78,1%	131,6%
<b>Lucro bruto</b>	<b>55.733</b>	<b>30,0%</b>	<b>15.806</b>	<b>21,9%</b>	<b>252,6%</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	(10.414)	-5,6%	(10.634)	-14,8%	-2,1%
Despesas administrativas	(7.158)	-3,8%	(5.242)	-7,3%	36,6%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.336)	-0,7%	(893)	-1,2%	49,6%
Receita (despesas) financeiras líquidas	1.327	0,7%	861	1,2%	54,1%
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>38.152</b>	<b>20,5%</b>	<b>(102)</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-37503,9%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(3.139)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>(1.104)</b>	<b>-1,5%</b>	<b>184,3%</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>35.013</b>	<b>18,8%</b>	<b>(1.206)</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-3003,2%</b>

### **Receita líquida**

A receita líquida de R\$186,0 milhões registrada no exercício de 2018 foi 158,2% maior do que a de 2017, que atingiu R\$72,0 milhões. Esse incremento de receitas em 2018 se deve basicamente aos lançamentos de imóveis realizados no período de 2018 que obtiveram sucesso de vendas, consolidando as receitas de incorporação e revenda de imóveis.

### **Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício de 2018 foi de R\$130,3 milhões contra R\$56,2 milhões de 2017, um aumento de R\$74,0 milhões ou 131,6%. O aumento em 2018 está em linha com as receitas de vendas reconhecidas, principalmente, com os empreendimentos Palazzo Vila Mariana e Vitrali em Moema lançados em 2018.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ***Lucro bruto***

Desta forma, o lucro bruto do exercício de 2018 atingiu R\$55,7 milhões contra R\$15,8 milhões em 2017, um aumento de 252,6%, impulsionada pela boa performance das vendas, já mencionadas.

### ***Despesas comerciais***

As despesas comerciais no exercício de 2018 foram de R\$10,4 milhões, registrando uma redução de R\$0,2 milhão ou 2,1%, na comparação com 2017 que totalizou R\$10,6 milhões, decorrente, principalmente de melhor desempenho de vendas dos produtos de 2018 em comparação com 2017, que demandou menor investimento em publicidade.

### ***Despesas administrativas***

As despesas administrativas no exercício de 2018 foram de R\$7,2 milhões, registrando um aumento de R\$2,0 milhões ou 36,6%, na comparação com 2017 que totalizou R\$5,2 milhões. Este aumento decorreu principalmente de despesas administrativas, atribuídas ao crescimento organizacional da Companhia.

### ***Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas***

As Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício de 2018 foi uma despesa líquida de R\$1,3 milhão comparado com uma despesa líquida de R\$0,9 milhão no exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$0,4 milhão ou 49,6%, decorrente, principalmente de novas provisões para contingências de natureza tributária.

### ***Resultado Financeiro***

O Resultado financeiro líquido no exercício de 2018 foi de uma receita de R\$1,3 milhões comparativamente a uma receita de R\$0,9 milhão no exercício de 2017, o que representou um aumento de R\$0,5 milhão. O Resultado financeiro líquido representou 0,7% e 1,2% da receita operacional líquida nos exercícios de 2018 e 2017, respectivamente. Este aumento foi decorrente, principalmente, de rendimentos sobre aplicações financeiras.

### ***Imposto de renda e contribuição social***

O imposto de renda e contribuição social no exercício de 2018 somaram R\$3,1 milhões ante R\$1,1 milhão registrado no exercício de 2017. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **Lucro Líquido do Exercício**

Diante deste contexto, o lucro líquido de 2018 ficou em R\$35,0 milhões contra R\$1,2 milhões de prejuízos registrados no exercício de 2017, representando um ganho equivalente a R\$36,2 milhões no período, graças ao bom desempenho operacional obtido no exercício de 2018 e pelo fato de 2017 concentrar o início das atividades da Companhia.

### **BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS**

#### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

##### **ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Caixa e equivalentes de caixa	37.645	6%	76.500	13%	-50,8%
Caixa restrito	2.208	0%	548	0%	302,9%
Contas a receber	153.873	26%	115.626	20%	33,1%
Imóveis a comercializar	267.583	44%	211.721	37%	26,4%
Tributos a recuperar	439	0%	494	0%	-11,1%
Outros créditos	1.555	0%	263	0%	491,3%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>463.303</b>	<b>77%</b>	<b>405.152</b>	<b>71%</b>	<b>14,4%</b>
<hr/>					
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Contas a receber	60.952	10%	85.587	15%	-28,8%
Imóveis a comercializar	65.267	11%	65.267	11%	0,0%
Tributos a recuperar	323	0%	140	0%	130,7%
Outros créditos	91	0%	81	0%	12,3%
Investimentos	10.172	2%	10.840	2%	-6,2%
Imobilizado	1.826	0%	1.976	0%	-7,6%
Intangível	170	0%	228	0%	-25,4%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>138.801</b>	<b>23%</b>	<b>164.119</b>	<b>29%</b>	<b>-15,4%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>602.104</b>	<b>100%</b>	<b>569.271</b>	<b>100%</b>	<b>5,8%</b>

#### **Caixa e Equivalentes de Caixa (circulante)**

Em 30 de junho de 2020, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$37,6 milhões, apresentando uma redução de 50,8% em relação a 31 de dezembro de 2019, quando totalizavam R\$76,5 milhões. Esta redução decorreu, principalmente, pela compra de novos terrenos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 para ampliação dos negócios da Companhia.

#### **Contas a Receber (circulante e não circulante)**

Em 30 de junho de 2020, o saldo de contas a receber era de R\$214,9 milhões, apresentando um aumento de 6,8% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2019, de R\$201,2 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, de novas vendas e da evolução física das obras.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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

Em 30 de junho de 2020, os estoques totalizavam R\$332,9 milhões, apresentando um aumento de 20,2% em relação aos R\$277,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento decorreu principalmente pela aquisição de novos terrenos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

### **Investimentos (não circulante)**

Em 30 de junho de 2020, os investimentos totalizavam R\$10,2 milhões, apresentando uma redução de 5,6% em relação aos R\$10,8 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é justificada por dividendos distribuídos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

### **PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	138	0%	12.944	2%	-98,9%
Fornecedores	7.328	1%	4.995	1%	46,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.685	5%	45.791	8%	-35,2%
Impostos e contribuições a recolher	1.434	0%	2.485	0%	-42,3%
Salários, encargos sociais e participações	759	0%	355	0%	113,8%
Adiantamentos de clientes	173.703	29%	133.172	23%	30,4%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.565	1%	4.133	1%	34,6%
Partes relacionadas	-	0%	1.624	0%	-100,0%
Provisão para garantia	291	0%	1.077	0%	-73,0%
Arrendamento mercantil	132	0%	420	0%	-68,6%
Outras contas a pagar	1.468	0%	1.080	0%	35,9%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>220.503</b>	<b>37%</b>	<b>208.076</b>	<b>37%</b>	<b>6,0%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	50.000	8%	50.000	9%	0,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	30.959	5%	29.466	5%	5,1%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.166	0%	3.059	1%	-29,2%
Adiantamentos de clientes	13.897	2%	22.515	4%	-38,3%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	5.000	1%	3.832	1%	30,5%
Arrendamento mercantil	1.347	0%	1.108	0%	21,6%
Provisão para garantia	2.776	0%	1.128	0%	146,1%
Outras contas a pagar	9.200	2%	9.200	2%	0,0%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>115.345</b>	<b>19%</b>	<b>120.308</b>	<b>21%</b>	<b>-4,1%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2020</b>	<b>AV</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	106.517	18%	102.944	18%	3,5%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	0%	512	0%	-100,0%
Transação de capital	(3)	0%	(3)	0%	0,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	78.817	13%	61.213	11%	28,8%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>185.331</b>	<b>31%</b>	<b>164.666</b>	<b>29%</b>	<b>12,5%</b>

**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante**

Acionistas não controladores	80.925	13%	76.221	13%	6,2%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>266.256</b>	<b>44%</b>	<b>240.887</b>	<b>42%</b>	<b>10,5%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>602.104</b>	<b>100%</b>	<b>569.271</b>	<b>100%</b>	<b>5,8%</b>

***Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)***

O saldo de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 foi de R\$50,1 milhões comparado com R\$62,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$12,8 milhões ou 20,3%. Esta redução decorreu da quitação do financiamento para obra do empreendimento Movva SP e Praça Mooca.

***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 30 de junho de 2020, o saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$60,7 milhões, uma redução de 19,4% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$75,3 milhões. Esse redução decorreu, principalmente, por pagamento de compromissos no período.

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

Em 30 de junho de 2020, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$187,6 milhões, aumento de 20,5% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$155,7 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 30 de junho de 2020 a Companhia não possuía saldos com partes relacionadas no passivo, tendo liquidado no decorrer semestre o saldo de R\$1,6 milhões em aberto até 31 de dezembro de 2019.

***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 30 de junho de 2020, o saldo de provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$5,0 milhões, aumento de 31,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$3,8 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

***Outras contas a pagar – não circulante***

A Companhia possui R\$ 9,2 milhões em 30 de junho de 2020 (mesmo saldo de 31 de dezembro de 2019) decorrentes de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação, referente ao financiamento para aquisição de terrenos em troca de participação no percentual de vendas de empreendimento a serem desenvolvidos no local.

***Patrimônio Líquido***

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido era R\$266,3 milhões, 10,5% superior aos R\$240,9 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento decorreu, principalmente, do lucro líquido do período.



**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018****ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Caixa e equivalentes de caixa	76.500	13%	38.149	12%	100,5%
Caixa restrito	548	0%	4.763	1%	-88,5%
Contas a receber	115.626	20%	59.668	19%	93,8%
Imóveis a comercializar	211.721	37%	59.435	18%	256,2%
Tributos a recuperar	494	0%	377	0%	31,0%
Outros créditos	263	0%	1.381	0%	-81,0%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>405.152</b>	<b>71%</b>	<b>163.773</b>	<b>51%</b>	<b>147,4%</b>
<hr/>					
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Contas a receber	85.587	15%	61.591	19%	39,0%
Imóveis a comercializar	65.267	11%	94.857	30%	-31,2%
Tributos a recuperar	140	0%	110	0%	27,3%
Outros créditos	81	0%	-	0%	100,0%
Investimentos	10.840	2%	-	0%	100,0%
Imobilizado	1.976	0%	761	0%	159,7%
Intangível	228	0%	340	0%	-32,9%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>164.119</b>	<b>29%</b>	<b>157.659</b>	<b>49%</b>	<b>4,1%</b>
<hr/>					
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>569.271</b>	<b>100%</b>	<b>321.432</b>	<b>100%</b>	<b>77,1%</b>

**Caixa e Equivalentes de Caixa (circulante)**

Em 31 de dezembro de 2019, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$76,5 milhões, apresentando um incremento de 100,5% em relação a 31 de dezembro de 2018, quando totalizavam R\$38,1 milhões. Este aumento decorreu, principalmente, do aporte de capital no valor de R\$12,6 milhões dos atuais acionistas, liberação de R\$50 milhões de empréstimo para aquisição de terrenos e pelo desempenho no recebimento de clientes.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber era de R\$201,2 milhões, apresentando um aumento de 65,9% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2018, de R\$121,3 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, das vendas contratadas dos novos projetos lançados em 2019, Nativ Tatuapé e One Park Perdizes.

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

Em 31 de dezembro de 2019, os estoques totalizavam R\$277,0 milhões, apresentando um aumento de 79,5% em relação aos R\$154,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu em função de terrenos adquiridos no exercício de 2019.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### *Investimentos (não circulante)*

Em 31 de dezembro de 2019, os investimentos totalizavam R\$10,8 milhões, apresentando um aumento de 100,0% em relação a 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu da participação da Companhia num projeto em parceria com a Cyrela.

#### **PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	12.944	2%	82	0%	15685%
Fornecedores	4.995	1%	5.903	2%	-15%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.791	8%	10.047	3%	356%
Impostos e contribuições a recolher	2.485	0%	1.125	0%	121%
Salários, encargos sociais e participações	355	0%	193	0%	84%
Adiantamentos de clientes	133.172	23%	37.687	12%	253%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	4.133	1%	2.251	1%	84%
Partes relacionadas	1.624	0%	-	0%	0%
Provisão para garantia	1.077	0%	505	0%	113%
Arrendamento mercantil	420	0%	-	0%	0%
Outras contas a pagar	1.080	0%	762	0%	42%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>208.076</b>	<b>37%</b>	<b>58.555</b>	<b>18%</b>	<b>255%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	50.000	9%	15.620	5%	220%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.466	5%	48.079	15%	-39%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	3.059	1%	2.323	1%	32%
Adiantamentos de clientes	22.515	4%	22.515	7%	0%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.832	1%	2.193	1%	75%
Arrendamento mercantil	1.108	0%	-	0%	100%
Provisão para garantia	1.128	0%	323	0%	249%
Outras contas a pagar	9.200	2%	-	0%	100%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>120.308</b>	<b>21%</b>	<b>91.053</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2019</b>	<b>AV</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	102.944	18%	57.950	18%	78%
Adiantamento para futuro aumento de capital	512	0%	32.857	10%	-98%
Transação de capital	(3)	0%	68	0%	-104%
Lucros/Prejuízos Acumulados	61.213	11%	13.760	4%	345%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>164.666</b>	<b>29%</b>	<b>104.635</b>	<b>33%</b>	<b>57%</b>
Acionistas não controladores	76.221	13%	67.189	21%	13%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>240.887</b>	<b>42%</b>	<b>171.824</b>	<b>53%</b>	<b>40%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>569.271</b>	<b>100%</b>	<b>321.432</b>	<b>100%</b>	<b>77%</b>

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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

O saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$62,9 milhões, um aumento de 300,6% em comparação a R\$15,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, da captação de R\$50,0 milhões com a emissão de uma CCB lastreada em um CRI. Para mais informações sobre o nosso endividamento, ver item 10.1(f) deste Formulário de Referência, e financiamentos para obra do empreendimento Praça Mooca.

### ***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$75,3 milhões, aumento de 29,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$58,1 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pela aquisição de novos terrenos para futura incorporação.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de adiantamento de clientes era de R\$155,7 milhões, aumento de 158,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$60,2 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, do adiantamento de clientes por permuta física de terrenos para futura incorporação.

### ***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Partes Relacionadas era de R\$1,6 milhão, sendo que em 31 de dezembro de 2018 não houve saldo. O saldo decorreu de um mútuo com a Cyrela pela aquisição de participação societária numa coligada, que já foi devidamente quitado.

### ***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$3,8 milhões, aumento de 74,7% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$2,2 milhões, provisão decorrente de contingências no âmbito tributário.

### ***Outras contas a pagar – não circulante***

O valor de R\$9,2 milhões em 2019 decorre de obrigações firmadas entre a Companhia e sócios participantes de sociedade em cotas de participação, referente ao financiamento para aquisição de terrenos em troca de participação no percentual de vendas de empreendimento a ser desenvolvido no local.

### ***Patrimônio Líquido***

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era R\$240,9 milhões, 40,2% superior aos R\$171,8 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento decorreu, principalmente, de aportes dos sócios (incluindo os não controladores) no total de R\$12,6 milhões para capital de giro da Companhia e R\$64,7 milhões de lucro do exercício de 2019.

**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante****COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017****ATIVO - R\$ milhares, exceto percentuais**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Caixa e equivalentes de caixa	38.149	12%	18.704	8%	104,0%
Caixa restrito	4.763	1%	3.962	2%	20,2%
Contas a receber	59.668	19%	19.002	8%	214,0%
Imóveis a comercializar	59.435	18%	67.756	30%	-12,3%
Tributos a recuperar	377	0%	88	0%	328,4%
Outros créditos	1.381	0%	334	0%	313,5%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>163.773</b>	<b>51%</b>	<b>109.846</b>	<b>48%</b>	<b>49,1%</b>
<hr/>					
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Contas a receber	61.591	19%	22.559	10%	173,0%
Imóveis a comercializar	94.857	30%	93.308	41%	1,7%
Tributos a recuperar	110	0%	37	0%	197,3%
Imobilizado	761	0%	894	0%	-14,9%
Intangível	340	0%	440	0%	-22,7%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>157.659</b>	<b>49%</b>	<b>117.238</b>	<b>52%</b>	<b>34,5%</b>
<hr/>					
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>321.432</b>	<b>100%</b>	<b>227.084</b>	<b>100%</b>	<b>41,5%</b>

**Caixa e Equivalentes de Caixa**

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$38,1 milhões, apresentando um aumento de 104,0% em relação a 31 de dezembro de 2017, quando totalizavam R\$18,7 milhões. Este aumento decorreu, principalmente, do aporte de capital no valor de R\$20,7 milhões dos sócios para aquisição de terrenos.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de contas a receber era de R\$121,3 milhões, 191,6% superior ao saldo de 31 de dezembro de 2017, de R\$41,6 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, pelo desempenho de vendas nos lançamentos em 2018, que atingiram, praticamente, 100% das vendas no final do exercício de 2018.

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

Em 31 de dezembro de 2018, os estoques totalizavam R\$154,3 milhões, apresentando uma redução de 4,2% em relação aos R\$161,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Essa redução decorreu do desempenho de vendas nos lançamentos em 2018, que atingiram, praticamente, 100% das vendas no final do exercício.

**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante****PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhares**

<b>CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	82	0%	18	0%	355,6%
Fornecedores	5.903	2%	1.522	1%	287,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.047	3%	10.800	5%	-7,0%
Impostos e contribuições a recolher	1.125	0%	967	0%	16,3%
Salários, encargos sociais e participações	193	0%	20	0%	865,0%
Adiantamentos de clientes	37.687	12%	23.600	10%	59,7%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.251	1%	620	0%	263,1%
Partes relacionadas	-	0%	1.696	1%	-100,0%
Provisão para garantia	505	0%	-	0%	100,0%
Outras contas a pagar	762	0%	500	0%	52,4%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>58.555</b>	<b>18%</b>	<b>39.743</b>	<b>18%</b>	<b>47,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Empréstimos e financiamentos	15.620	5%	3.200	1%	388,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	48.079	15%	35.087	15%	37,0%
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.323	1%	737	0%	215,2%
Adiantamentos de clientes	22.515	7%	27.929	12%	-19,4%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.193	1%	839	0%	161,4%
Provisão para garantia	323	0%	8	0%	3937,5%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>91.053</b>	<b>28%</b>	<b>67.800</b>	<b>30%</b>	<b>34,3%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2018</b>	<b>AV</b>	<b>2017</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
Capital social	57.950	18%	57.950	26%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	32.857	10%	12.144	5%	170,6%
Transação de capital	68	0%	-	0%	100,0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	13.760	4%	(6.556)	-3%	-309,9%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>104.635</b>	<b>33%</b>	<b>63.538</b>	<b>28%</b>	<b>64,7%</b>
Acionistas não controladores	67.189	21%	56.003	25%	20,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>171.824</b>	<b>53%</b>	<b>119.541</b>	<b>53%</b>	<b>43,7%</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>321.432</b>	<b>100%</b>	<b>227.084</b>	<b>100%</b>	<b>41,5%</b>

**Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)**

O saldo de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$15,7 milhões, um aumento de 390,6% em comparação a R\$3,2 milhões de 31 de dezembro de 2017. Esse aumento decorreu, principalmente, de liberações de financiamento de obra do Praça Mooca.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ***Contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Contas a pagar por aquisição de imóveis era de R\$58,1 milhões, aumento de 26,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$45,9 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, de obrigações com permutas financeiras de empreendimentos lançados em 2018.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Adiantamento de clientes era de R\$60,2 milhões, aumento de 16,9% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$51,5 milhões. Esse aumento decorreu, principalmente, de antecipação de recebíveis das obras em andamento.

### ***Partes Relacionadas (circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, não houve o saldo de Partes Relacionadas, sendo que em 31 de dezembro de 2017, o saldo foi de R\$1,7 milhão. Essa obrigação teve origem na cessão integral de quotas da SPE Apolo 11 detidas por Cyrela e RH Empreendimentos, sócios da Companhia, com quitação em 2018.

### ***Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis (não circulante)***

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis era de R\$2,2 milhões, aumento de 175,0% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2017, de R\$0,8 milhão, provisões estas decorrentes de contencioso tributário.

### ***Patrimônio Líquido***

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era R\$171,8 milhões, 43,8% superior aos R\$119,5 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento decorreu, principalmente, de aportes dos sócios no total de R\$20,7 milhões para capital de giro da Companhia e do resultado do exercício de R\$35,0 milhões de lucro.

**10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante****FLUXO DE CAIXA COMBINADO**

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados: aquisição de novos terrenos no exercício.

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(em milhares de reais)					
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(20.381)	(6.649)	(12.521)	(7.666)	3.175
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(320)	(11.041)	(1.852)	(736)	418
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	(18.154)	18.830	52.724	27.847	14.395
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(38.855)	1.140	38.351	19.445	17.988

**Atividades Operacionais**

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$20,4 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 em comparação a R\$6,6 milhões de caixa líquido aplicado no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$12,5 milhões em 2019 em comparação a R\$7,7 milhões de caixa líquido aplicado em 2018, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos no exercício.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$7,7 milhões em 2018 em comparação a R\$3,2 milhões de caixa líquido gerado em 2017, decorrente, principalmente da aquisição de novos terrenos no exercício.

**Atividades de Investimento**

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$0,3 milhão em 30 de junho de 2020, decorrente principalmente de redução de saldo em caixa restrito e caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$11,0 milhões em 30 de junho de 2019, decorrente principalmente de aporte de capital em investida.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$1,9 milhões em 2019, sendo R\$6 milhões como efeito líquido dos aportes de capital e dividendos recebidos por participação em investida coligada e aumento do saldo de caixa restrito em R\$4 milhões.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$0,7 milhão em 2018, representado substancialmente, por resgate de saldo em caixa restrito para amortização de contas a pagar de terrenos.

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$0,4 milhão em 2017, representado por caixa aplicado de R\$0,9 milhão em imobilizado e softwares, e geração de R\$1,4 milhão em caixa restrito.

### **Atividades de Financiamento**

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento foi de R\$18,2 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 em comparação uma geração de caixa de R\$18,8 milhões no mesmo período de 2019, decorrente, principalmente, da aquisição de novos terrenos em 2019.

As atividades de financiamento proporcionaram um aumento de caixa no montante de R\$52,7 milhões em 2019, contra R\$27,8 milhões em 2018, decorrente, principalmente, do empréstimo de R\$ 50 milhões e aportes recebidos dos sócios da Companhia (incluindo não controladores) de R\$17,0 milhões, ocorridos ao longo de 2019 para financiar a operação e aquisição de novos terrenos.

As atividades de financiamento proporcionaram um aumento de caixa no montante de R\$27,8 milhões em 2018, decorrente principalmente de aportes recebidos dos então sócios da Companhia (incluindo não controladores).

As atividades de financiamento proporcionaram um aumento de caixa no montante de R\$14,4 milhões em 2017, decorrente principalmente de aportes recebidos dos sócios da Companhia (incluindo não controladores).

### **Impactos da 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

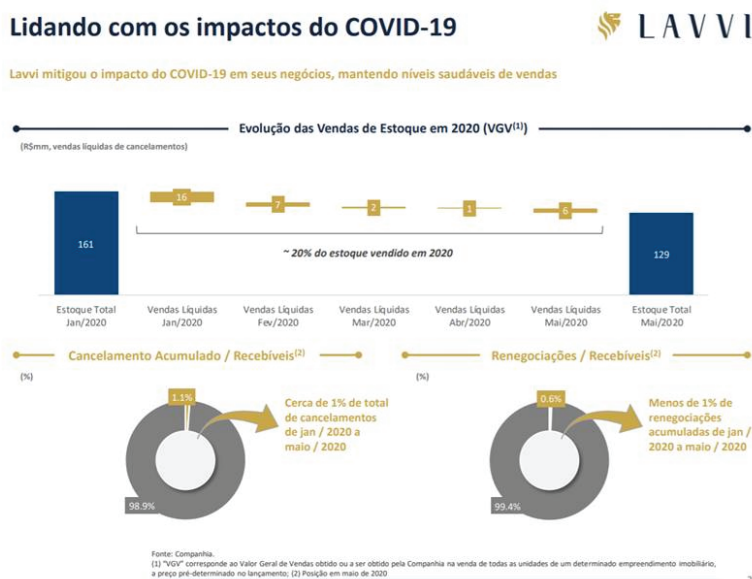


## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração da Companhia analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados normais pela Companhia, conforme podemos observar nos gráficos a seguir:



### 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 do Ministério da Economia nº139, de 3 de abril de 2020, com um impacto financeiro de R\$ 79 mil.

### d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazos.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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 análises, a Companhia não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses a contar a partir da data de aprovação das demonstrações financeiras.

Informamos também que mesmo durante a pandemia, concluímos duas de nossas obras, as quais foram entregues no primeiro semestre de 2020, dentro do prazo previsto, o que demonstra o compromisso da Companhia com seus clientes.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas suas respectivas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais 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 conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

(i) 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;
- Disponibilizamos Tour Virtual de apartamentos decorados;
- Reabertura dos nossos estandes de vendas;

(ii) No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos. Até o momento a Companhia teve, em volume de parcelas renegociadas, menos de 0,7% do seu saldo em carteira e que não representam perdas esperadas.

## 11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

### 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

**a. objeto da projeção**

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

**b. período projetado e o prazo de validade da projeção**

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

**c. premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia e quais escapam ao seu controle**

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

**d. valores indicadores que são objeto da previsão**

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

## 11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

**11.2 - Na hipótese de a Companhia ter divulgado, nos últimos três exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:**

***a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário***

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

***b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções***

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

***c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas***

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

### 12. Assembleia e Administração

#### 12.1 - Descrever a estrutura administrativa da Companhia, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno:

De acordo com o nosso Estatuto Social, nós somos administrados: (i) por um Conselho de Administração; e (ii) por uma Diretoria.

Adicionalmente, o Conselho de Administração poderá contar com o apoio de comitês de assessoramento, visando monitorar os controles internos e gerenciar riscos que podem afetar a nós e a nossas controladas.

Em reunião realizada em 19 de junho de 2020, o nosso Conselho de Administração aprovou a criação de um Comitê de Auditoria não estatutário, cujas atribuições e funcionamento estão previstos no Regimento Interno do Comitê de Auditoria. O Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria poderão contar, ainda, com o apoio de outros comitês de assessoramento.

#### **a. atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:**

***i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados***

#### **Conselho de Administração**

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 6 (seis) e, no máximo, 7 (sete) membros titulares e respectivos suplentes, sendo ao menos 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento de listagem do segmento Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger. Quando, em decorrência da observância do percentual definido acima, resultar número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Os nossos membros do Conselho de Administração são eleitos em Assembleia Geral de Acionistas para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Atualmente, o nosso Conselho de Administração é composto por 6 (seis) membros eleitos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2020. O mandato dos atuais conselheiros encerrar-se-á em 19 de junho de 2022.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

O nosso Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada, responsável pelo estabelecimento das nossas políticas gerais de negócios, incluindo nossa estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela supervisão da gestão de nossa Diretoria.

De acordo com o nosso Estatuto Social, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, compete ao nosso Conselho de Administração a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela legislação e regulamentação aplicável, por este Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado, pelas políticas e regimentos da Companhia, e por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia:

- (i) aprovação de plano de negócios e/ou de orçamento anuais da Companhia, com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano de negócios e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;
- (ii) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia ou uma controlada da Companhia (a) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia ou da controlada da Companhia;
- (iii) celebração de qualquer contrato financeiro (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, CRIs e financiamento) pela Companhia ou uma controlada da Companhia, exceto no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
- (iv) concessão pela Companhia ou por uma controlada da Companhia de quaisquer avais, fianças ou outras garantias, independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou garantias sejam prestadas no contexto de obrigações da Companhia ou de controlada da Companhia aprovadas do inciso (iii) acima;
- (v) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia ou controlada da Companhia, de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade, independentemente do valor envolvido;
- (vi) emissão, resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia que não estejam previstos no plano de negócios ou orçamento anual da Companhia;
- (vii) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma controlada da Companhia, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) a locação de imóveis, inclusive contratos de arrendamento (*leasing*) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (ix) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos de participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia ou controladas da Companhia;
- (x) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (xi) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e de controladas da Companhia, bem como a fixação de suas atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;
- (xii) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, tais como, instalação de auditoria interna ou por empresa especializada;
- (xiii) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável;
- (xv) deliberar sobre os temas do Artigo 6º, Parágrafos 1º e 2º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 3º deste Estatuto Social;
- (xvi) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de notas promissórias, *commercial papers*, *bonds* ou *notes* para distribuição pública ou privada;
- (xvii) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento e a eleição de seus membros;
- (xviii) aprovar as atribuições e orçamentos: (a) da área de auditoria interna, diretamente ou por meio do comitê de auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções; (b) do comitê de auditoria, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado; e (c) de outros comitês de assessoramento, se e quando instaurados;
- (xix) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta e Ética; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (d) Política de Gerenciamento de Riscos; (e) Política de Transações com Partes Relacionadas; (f) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (g) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável; e

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(xx) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações ("OPA") que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado.

O nosso Conselho de Administração e o nosso Comitê de Auditoria possuem regimentos internos próprios, os quais foram devidamente aprovados pela reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2020 e aditados na RCA de 07/08/2020. Os regimentos citados acima podem ser consultados no nosso site de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Diretoria, por sua vez, não possui regimento interno.

### **ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto**

Contamos com Comitê de Auditoria não estatutário, o qual foi aprovado em reunião do nosso Conselho de Administração, realizada em 19 de junho de 2020, conforme alterada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 07 de agosto de 2020.

Dentre os membros do Comitê de Auditoria, (i) ao menos um deles deve ser membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; e (ii) um membro deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e o relacionamento com os auditores independentes. O nosso Comitê de Auditoria conta também com um coordenador indicado pelo Conselho de Administração.

Em atendimento ao Regulamento do Novo Mercado, o Comitê de Auditoria possui regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 19 de junho de 2020, sendo a versão atual do regimento tendo sido aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2020, e prevê o detalhamento de suas funções e procedimentos operacionais.

O nosso Comitê de Auditoria possui atribuições específicas previstas em seu regimento interno, na Política de Gerenciamento de Riscos, no Código de Ética e Conduta e na Política de Transações entre Partes Relacionadas.



## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

O **Regimento Interno do Comitê de Auditoria** atribui as seguintes competências ao referido comitê:

- opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia;
- acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações com Partes Relacionadas;
- possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamento e códigos internos, inclusive com previsão de procedimento específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- avaliar as recomendações feitas pelos auditores independentes e internos, bem como se posicionar perante o Conselho de Administração em hipótese de conflitos entre auditores internos, externos e/ou Diretores; e
- acompanhar a matriz de riscos da Companhia, conforme previsto na Política de Gerenciamento de Riscos.

O **Código de Ética e Conduta** atribui as seguintes competências ao Comitê de Auditoria:

- promover o comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a empresa;
- assegurar a implementação e o cumprimento do Código de Ética e das leis anticorrupção;
- receber informações de violações do Código de Ética e das leis anticorrupção que requerem investigação mais apurada;
- garantir o sigilo sobre as informações recebidas;
- garantir que as denúncias sejam tratadas com isenção e imparcialidade;
- realizar os levantamentos necessários para suportar as decisões sobre as denúncias de violações recebidas;
- analisar e avaliar as violações recebidas e tomar as decisões cabíveis; e
- nos casos mais graves de violações, propor as sanções cabíveis e encaminhar ao Conselho de Administração ou a Assembleia Geral para a tomada de decisão, conforme o caso, garantindo a aplicabilidade do Código aos próprios administradores.

A **Política de Gerenciamento de Riscos** atribui as seguintes competências ao Comitê de Auditoria:

- avaliar e monitorar a exposição da Companhia aos riscos;
- supervisionar as atividades das Áreas Financeira, Controladoria e Contábil da Companhia;
- acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- avaliar a efetividade do modelo de Gerenciamento de Riscos da Companhia e sugerir soluções de aprimoramento de seus processos ao Conselho de Administração da Companhia, quando necessário, apontando as causas e responsabilidades;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- recomendar ao Conselho de Administração a revisão ou a implementação de alterações, prioridades e inclusões na Matriz de Riscos, na distribuição de competências, nas categorias de riscos, e nos processos internos de Gerenciamento de Riscos da Companhia;
- assessorar o Conselho de Administração na avaliação de políticas, limites e planos de ação relacionados ao Gerenciamento de Riscos;
- avaliar e monitorar o cumprimento e a efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos e recomendar correções ou aprimoramentos necessários ao Conselho de Administração; e
- praticar quaisquer outros atos e tomar quaisquer outras medidas relacionadas às competências listadas acima e necessárias ao fiel cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos.

O Comitê de Auditoria é vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, sendo que possui autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com seu funcionamento.

**iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Embora não exista uma política formalizada de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do nosso Conselho de Administração escolher, avaliar e destituir os auditores independentes. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, o que consistem em fatores fundamentais para a confiabilidade desses dados. Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, compete ao nosso Comitê de Auditoria, nos termos de seu regimento interno, opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente.

**b. em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

### Diretoria

De acordo com o nosso Estatuto Social, a nossa Diretoria é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo designados: (a) 1 (um) Diretor Presidente; (b) 1 (um) Diretor Financeiro; (c) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; e (d) os demais como Diretor sem designação.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Os nossos diretores são eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A nossa Diretoria não possui regimento interno próprio, estando seus procedimentos e atribuições previstos no nosso Estatuto Social.

De acordo com o nosso Estatuto Social, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, compete à Diretoria, a administração dos nossos negócios e a prática de todos os atos necessários ou convenientes para tal. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, ressalvados aqueles atos que por lei, pelo nosso Estatuto Social, pelas políticas e regimentos da Companhia ou por acordo de acionistas arquivado em nossa sede. Os Diretores têm sua competência atribuída à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração, e observadas as alçadas previstas no Estatuto Social, das políticas e regimentos da Companhia para a prática de determinados atos e a orientação geral dos nossos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Compete ao **Diretor Presidente** coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele confiados pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração: (i) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; (iii) em conjunto com o Diretor Financeiro, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e (v) administrar os assuntos de governança corporativa, jurídica e *compliance* em geral.

Compete ao **Diretor Financeiro**, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e controladas; (ii) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia e controladas; (iii) em conjunto com o Diretor Presidente, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; (iv) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia e controladas ou coligadas; (v) representar a Companhia perante instituições financeiras, observado, contudo, o disposto no artigo 26 do Estatuto Social da Companhia; (vi) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e controladas; (vii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro, fiscal/tributária, facilites e compras da Companhia e controladas; (viii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ou coligadas, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior da Companhia e suas controladas e coligadas de forma consolidada; (ix) sugerir e acompanhar oportunidades de fusões e aquisições, (x) planejar, definir e coordenar o dia a dia da Companhia no âmbito administrativo; (xi) planejar, definir e coordenar a infraestrutura do escritório;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

e (xii) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial ("ITR") detalhado da Companhia consolidado com suas controladas e coligadas.

Compete ao nosso **Diretor de Relações com Investidores**, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados); (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às entidades administradoras de mercados organizados nas quais a Companhia venha a ter seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e (v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Compete aos nossos **Diretores sem designação específica** demais atos de gestão da Companhia, conforme atribuições que poderão ser definidas pelo Conselho de Administração.

Ressalvados os casos previstos em nosso Estatuto Social, seremos representados por ato ou assinatura de: (i) 2 (dois) Diretores, assinando em conjunto; (ii) qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos; ou (iii) 2 (dois) procuradores com poderes específicos. Exceto se de outra forma previsto em nosso Estatuto Social, as procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por 2 (dois) Diretores, que estabelecerão os poderes do procurador e, excetuando-se as outorgadas para fins judiciais, terão sempre prazo determinado de vigência.

**c. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Tendo em vista que nosso Conselho Fiscal tem caráter não permanente, na data deste Formulário de Referência, não possuímos Conselho Fiscal instalado. Caso o Conselho Fiscal seja instalado, este não possuirá regimento interno próprio e terá as atribuições previstas no nosso Estatuto Social e na legislação vigente.

**d. se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração**

Nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia, com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliando os próprios Conselheiros a analisarem suas contribuições, bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, o

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Conselho de Administração realizará, no mínimo, anualmente, a avaliação formal do desempenho do próprio Conselho de Administração, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, do Comitê de Auditoria e demais comitês de assessoramento, se instalados, bem como dos membros da Diretoria.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliado, o Conselheiro ou Presidente do Conselho de Administração que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação.

A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração, sendo facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Com relação ao Comitê de Auditoria, conforme previsto em seu regulamento interno, a auto avaliação como um todo e a avaliação do seu processo de funcionamento deverão ser realizadas, no mínimo, anualmente. Adicionalmente, será feita uma avaliação individual de cada um dos membros do Comitê de Auditoria, que deverão ser realizadas, no mínimo, 1 (uma) vez durante a vigência de seus respectivos mandatos. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro do Comitê que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A conduta do processo de avaliação é de responsabilidade do coordenador do Comitê de Auditoria, sendo facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

### **i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros**

#### ***Conselho de Administração***

O processo de avaliação é anual e envolve tanto a avaliação do órgão e a avaliação e *feedback* individual de seus membros.

#### **Diretoria**

O processo de avaliação é anual e envolve a avaliação e *feedback* individual de seus membros.

#### **Comitê de Auditoria**

O processo de avaliação é anual e envolve a avaliação e *feedback* individual de seus membros.

### **ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação**

Além da metodologia e periodicidade mencionadas no item anterior, o processo de avaliação é estruturado levando-se em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, seu Presidente, do Diretor Presidente, do Comitê de

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Auditoria, seu coordenador e seus membros, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação. Os principais critérios utilizados na avaliação são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções e nossos valores e objetivos.

Os membros da Diretoria são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com as nossas políticas e estratégias.

### **iii. como os resultados da avaliação são utilizados pela Companhia para aprimorar o funcionamento deste órgão**

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho de Administração e, individualmente, dos Conselheiros e dos Diretores, serão divulgados a todos os membros do Conselho de Administração.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho de Administração, dos Conselheiros e do Diretor Presidente serão divulgados a todos os membros do Conselho de Administração, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho de Administração; (ii) do Presidente do Conselho de Administração e do Diretor Presidente serão também disponibilizados a todos os Conselheiros.

Os resultados das avaliações de cada Conselheiro serão discutidos em sessões de *feedback* individuais, conduzidas pelo Presidente do Conselho de Administração.

Os resultados das avaliações do Conselho de Administração e, individualmente, dos Conselheiros, Diretores, do Comitê de Auditoria e de seus respectivos membros, são utilizados pela Companhia para identificar os pontos fortes e os pontos que devem ser melhorados por cada um dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria.

Uma vez identificados tais pontos, a Companhia é capaz de estabelecer planos de ação para o contínuo aperfeiçoamento dos órgãos, comitês e membros da administração da Companhia. Os planos de ação compreendem, por exemplo, a definição de metas para o ano subsequente.

Em relação ao Comitê de Auditoria, os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê de Auditoria e ao Presidente do Conselho de Administração.

### **iv. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

Na data deste Formulário de Referência, não havíamos contratado serviços de consultoria ou assessoria externas para avaliação de desempenho de nossos órgãos e/ou comitês.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

### 12.2 – Descrever as regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

#### **a. prazos de convocação**

Nós não adotamos prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará local, data e hora da Assembleia e a respectiva ordem do dia. Caso a assembleia geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de oito dias, conforme dispõe o nosso estatuto social aprovado na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 19 de junho de 2020 e o artigo 124, §1º, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada.

#### **b. competências**

Nas nossas Assembleias Gerais de Acionistas regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e em nosso Estatuto Social.

A Assembleia Geral Ordinária ocorrerá dentro dos quatro primeiros meses após o encerramento do exercício social para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, que são matérias de competência exclusiva das Assembleias Gerais de Acionistas. Será realizada Assembleia Geral Extraordinária sempre que os interesses sociais assim o exigirem. A Assembleia Geral Extraordinária poderá ser realizada simultaneamente à Assembleia Geral Ordinária.

Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou no nosso Estatuto Social:

- i. tomar as contas dos nossos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- ii. eleger e destituir os membros do nosso Conselho de Administração, bem como definir o número de cargos a serem preenchidos no nosso Conselho de Administração;
- iii. reformar o nosso Estatuto Social;
- iv. deliberar sobre a nossa dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações), ou de qualquer sociedade nossa, bem como qualquer requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;
- v. atribuir bonificações em ações;

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

- vi. aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços para nós, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam nossas controladas direta ou indireta;
- vii. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;
- viii. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;
- ix. deliberar sobre aumento de capital (exceto aquele aprovado dentro do capital autorizado, pelo nosso Conselho de Administração) ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições do Estatuto Social e de acordos de acionistas arquivados na nossa sede social;
- x. eleger o liquidante, bem como instalar e eleger os membros do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- xi. aprovar, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, a dispensa da realização de oferta pública de ações em caso de saída do Novo Mercado; e
- xii. fixar a remuneração global anual dos nossos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado.

**c. *endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise***

Todos os documentos relativos às matérias a serem deliberadas em Assembleia Geral de Acionistas estarão à disposição em nossa sede, localizada na Avenida Angélica, nº 2346, Bairro Consolação, CEP 01228-200, São Paulo/SP, e nos endereços eletrônicos: da Companhia ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)); da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)); e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**d. *identificação e administração de conflitos de interesses.***

Não adotamos um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira. Nos termos da lei, os conflitos de interesse são identificados e administrados pelo presidente do Conselho de Administração, por meio de análise de objeto e contrapartes do contrato. Adicionalmente, a



## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Companhia possui uma Política de Transações com Partes Relacionadas, conforme descrita neste Formulário de Referência, e um Código de Ética, que podem ser acessados no nosso *website* de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

### ***e. solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto***

Não possuímos regras específicas, além daquelas previstas em lei e na regulação aplicável, políticas ou práticas, para solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais.

Nossos acionistas podem ser representados na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de um ano, seja ele acionista ou membro da nossa administração, advogado ou uma instituição financeira ou administrativo de fundos de investimento que represente os condôminos.

### ***f. formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se a Companhia exige ou dispensa o reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se a Companhia admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico***

Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para a nossa melhor organização: (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral, nos termos do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações; e, se for o caso, (iv) procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Não dispensamos o reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada das procurações, quando aplicável. Além disso, não admitimos procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

### ***g. formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à Companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização.***

Conforme previsto nos artigos 21-A e seguintes da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 481"), os nossos acionistas poderão encaminhar, nas hipóteses previstas na Instrução CVM 481, bem como nas demais assembleias gerais nas quais nós, de forma discricionária, optemos pela adoção do boletim de voto à distância, nossas instruções de voto em relação às matérias objeto da referida assembleia geral, mediante o preenchimento e envio do respectivo boletim de voto.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

No que se refere às formalidades necessárias para aceitação do referido boletim, os seguintes documentos devem ser enviados à nossa sede social, aos cuidados de nossa Diretoria de Relações com Investidores/assembleia geral:

(i) via física original do boletim de voto a distância relativo a Assembleia Geral, devidamente preenchido, rubricado e assinado; e

(ii) cópia autenticada dos seguintes documentos:

(a) **pessoa física:** documento de identidade com foto do acionista ou de seu representante legal, quando representado por procurador, cópia autenticada do documento que comprove os poderes do signatário;

(b) **pessoa jurídica:** último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração), bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); e

(c) **fundo de investimento:** último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Não exigimos o reconhecimento de firma dos boletins de voto a distância assinados no território brasileiro e a notariação daqueles concedidos fora do país. Os documentos deverão ser encaminhados ao seguinte endereço postal, de nossa sede social:

na Avenida Angélica 2346, Consolação, São Paulo - SP, CEP 01228-200.

O acionista poderá também, se preferir, antecipar o encaminhamento dos documentos a nós, enviando as vias digitalizadas do boletim de voto e dos documentos acima referidos para o endereço eletrônico: [ri@lavvi.com.br](mailto:ri@lavvi.com.br)

Nos termos artigo 31 do nosso Estatuto Social, o registro em ata dos acionistas que tenham participado por meio de boletim de voto a distância ou sistema eletrônico de participação a distância (nos termos do artigo 21-C da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada) será realizado pelo presidente da mesa e o secretário, cujas assinaturas poderão ser feitas por meio de certificação digital ou reconhecidas por outro meio que garanta sua autoria e integridade em formato compatível com o adotado pela Companhia para a realização da assembleia.

De qualquer forma, é indispensável que nós recebamos a via original (física) do boletim de voto e a cópia dos demais documentos encaminhados anteriormente por e-mail pelo acionista, no prazo de sete dias antes da data de realização da respectiva Assembleia, no endereço indicado acima.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Ainda, nos termos do artigo 21-U da Instrução CVM 481, nós comunicaremos ao acionista, em até três dias da data de recebimento do boletim de voto a distância e respectivas documentações exigidas, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido.

Caso o boletim de voto a distância não esteja regularmente preenchido ou acompanhado dos documentos comprobatórios acima descritos, este será desconsiderado e tal fato será informado ao acionista por meio de comunicação digital enviada para o endereço eletrônico indicado no respectivo boletim, que indicará a necessidade de reenvio do boletim de voto a distância ou dos documentos que o acompanham (desde que haja tempo hábil), descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização do voto à distância. Comunicaremos ao acionista caso os documentos recebidos sejam insuficientes para que o voto seja considerado válido.

### ***h. sistema eletrônico de recebimento de boletim de voto a distância ou de participação a distância***

Nós não dispomos de sistema eletrônico de recebimento de boletim de voto a distância ou de participação a distância, porém utilizamos as prerrogativas da Instrução CVM nº 561, de 07 de abril de 2015, para viabilizar o processo de voto a distância, podendo, a critério da administração, nos termos do art. 1º, parágrafo 4º, da Instrução CVM 481, promover suas assembleias de modo parcial ou exclusivamente digital. Nestas hipóteses, a Companhia divulgará nos documentos de convocação das assembleias as regras e os procedimentos sobre como os acionistas podem participar e votar a distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos acionistas, e se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

### ***i. instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberações, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância***

O acionista ou o grupo de acionistas que desejar incluir proposta de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância deverá observar o procedimento e as formalidades previstas na Seção IV do Capítulo III-A da Instrução CVM 481, e enviar por correspondência para a nossa sede, localizada na Avenida Angélica, nº 2346, Bairro Consolação, São Paulo - SP, CEP 01228-200, aos cuidados do nosso Diretor de Relação com Investidores, juntamente com os documentos pertinentes a proposta, ou por meio do endereço eletrônico: [ri@lavvi.com](mailto:ri@lavvi.com)

Nos termos da Instrução CVM 481, a solicitação de inclusão de proposta de deliberação no boletim de voto a distância deve ser recebida pela nossa Diretoria de Relação com Investidores no período entre o primeiro dia útil do exercício social em que se realizara a Assembleia Geral Ordinária de Acionistas da Companhia e até 45 dias antes da data de sua realização. Já a solicitação de inclusão de proposta de chapas ou candidatos a membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal no boletim de voto a distância deve ser recebida pelo nosso Diretor de Relação com Investidores no período entre (i) o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a respectiva Assembleia

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Geral de Acionistas da Companhia e até 25 dias antes da data de sua realização, na hipótese de Assembleia Geral ordinária de Acionistas da Companhia; ou (ii) o primeiro dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação de Assembleia Geral de Acionistas da Companhia para eleição de membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, conforme o caso, e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização da respectiva Assembleia Geral, de Acionistas da Companhia, na hipótese de Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas convocada para esse fim.

***j. Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias***

Nós não mantemos fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais da Companhia.

***k. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância***

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância em nossas Assembleias Gerais. Nós mantemos uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas de nossos acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às Assembleias Gerais de acionistas da Companhia.

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

### 12.3 - Descrever as regras políticas e práticas relativas ao conselho de administração

**a. *Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminado entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias***

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia, no último exercício social, era uma sociedade empresária limitada e não possuía Conselho de Administração.

**b. *se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho***

Para informações sobre disposições do Acordo de Acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho, vide seção 15.5, letra "g" deste Formulário de Referência.

**c. *regras de identificação e administração de conflitos de interesses***

De acordo com o nosso Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações, não poderá ser eleito como administrador, salvo dispensa da Assembleia Geral de acionistas que o eleger, aquele que tiver interesse conflitante com o nosso.

O membro do Conselho de Administração que tiver interesse conflitante com o nosso deverá cientificar os demais membros do seu impedimento e fazer consignar, em ata da reunião do Conselho de Administração, a natureza e a extensão do seu impedimento e, de acordo com o Regimento Interno do nosso Conselho de Administração. Na hipótese de o membro que tiver interesse conflitante com o nosso, não cumprir com a obrigação acima, os demais membros do Conselho de Administração, caso tenham conhecimento, deverão cumpri-la.

Adicionalmente, de acordo com a "Política de Transações com Partes Relacionadas e Conflitos de Interesses da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", aprovada em 19 de junho de 2020 e aditada em 07 de agosto de 2020 pelo nosso Conselho de Administração, "conflito de interesses" consiste no envolvimento de uma parte relacionada em processo decisório no qual não esteja em condições de comutatividade e independência, tendo ela o poder de influenciar o seu final resultado e assegurar ganho para si, algum familiar ou terceiro com o qual esteja envolvida, ou ainda que possa interferir na sua capacidade de julgamento isento.

Caso seja identificada uma matéria que envolva partes relacionadas, os nossos administradores ou colaboradores envolvidos devem manifestar seu potencial conflito de interesses, ausentar-se das discussões sobre o tema e abster-se de votar a respeito.

Cada transação com partes relacionadas em potencial conflito de interesse deverá ser analisada pela nossa Diretoria para determinar se ela de fato constitui uma transação com partes relacionadas sujeita à aprovação do Conselho de Administração.

### 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

Caso solicitado pelo nosso Diretor Presidente, conforme o caso, os administradores envolvidos em transação com partes relacionadas poderão participar parcialmente da discussão, visando proporcionar maiores informações sobre tal transação e as próprias partes relacionadas envolvidas. Nesse caso, de qualquer forma, tais administradores deverão se ausentar do processo de votação da matéria.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção de discutir e votar a respeito deverão constar da ata da deliberação ou reunião em que for apresentada a situação.

Caso algum administrador ou colaborador que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesses, qualquer terceiro que tenha conhecimento da situação poderá fazê-lo.

Para mais informações sobre a nossa Política de Transações com Partes Relacionadas, vide seção 16.1 deste Formulário de Referência.

Adicionalmente, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os administradores que também forem nossos acionistas não poderão votar nas deliberações de assembleia geral relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) quaisquer outras matérias que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso.

O inteiro teor do nosso Código de Ética, de nossa Política de Uso e Divulgação de Informações, nossa Política de Negociação de Valores Mobiliários de nossa emissão e de nossa Política de Transações com Partes Relacionadas e Conflitos de Interesses podem ser acessados no nosso website de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**d. se a Companhia possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:**

***(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

Em reunião realizada em 19 de junho de 2020, os membros do nosso Conselho de Administração aprovaram a nossa política de indicação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia, cuja versão mais recente atualizada foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de agosto de 2020 ("Política de Indicação"). A íntegra da nossa Política de Indicação pode ser acessada no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria "Política de Indicação".

### 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

**(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros**

A nossa Política de Indicação, como diretriz geral, propõe o preenchimento dos cargos elegíveis com base em uma análise da necessidade do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e dos comitês de assessoramento, conforme aplicável, da Companhia, garantindo a composição por membros de perfis diversificados, levando-se em conta experiências, competências, condutas, origens, faixa etária e gênero.

Os indicados aos cargos elegíveis deverão ser profissionais altamente qualificados, com relevante experiência profissional, técnica e acadêmica, e com reputação ilibada.

Quando da indicação de membros dos cargos elegíveis, serão observados os critérios de integridade (*background check* de integridade).

No processo de seleção será realizada a busca de candidatos com conhecimentos e experiências nos setores de negócios em que nós e nossas controladas atuamos ou venhamos a atuar.

O nosso Conselho de Administração será composto por no mínimo 6 (seis) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral de Acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

O Conselho de Administração elegerá, dentre seus membros, seu Presidente e seu Vice Presidente, devendo tal eleição ocorrer na primeira reunião após a posse dos Conselheiros ou na primeira reunião seguinte à ocorrência de vacância desses cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, competirá ao Presidente do Conselho de Administração indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, seu substituto.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, devendo o enquadramento dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger. Enquanto a Companhia possuir Acionista Controlador, também será considerado como independente o conselheiro eleito mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações.

Quando em decorrência da observância do percentual referido no item acima o resultado gerar um número fracionário, nós devemos proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

### 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

Os membros indicados ao nosso Conselho de Administração deverão observar os seguintes parâmetros, além dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis: (i) engajamento e compromisso com os nossos valores e nossa cultura; (ii) comprometimento com os termos previstos no Código de Ética; (iii) adesão adequada à função e comprometimento com a responsabilidade advinda do cargo.

A proposta de reeleição dos membros do Conselho de Administração deverá levar em consideração o seu bom desempenho durante o período, sua experiência e a assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior, conforme os resultados do processo de avaliação periódica do Conselho de Administração, bem como as conclusões quanto à adequação ou necessidade de ajustes em sua composição.

O Conselho de Administração sempre indicará uma chapa de candidatos a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Cada candidato ao cargo de conselheiro independente deverá apresentar declaração ao Conselho de Administração, comprovando seu enquadramento aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, apresentando a respectiva justificativa, se reconhecida alguma das situações previstas no artigo 16, § 2º do Regulamento do Novo Mercado.

O Conselho de Administração deverá validar a manifestação sobre a independência do(s) candidato(s) a membro(s) independentes do Conselho de Administração, a ser apresentada na proposta da administração relativa à Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição de administradores.

O procedimento previsto no item acima não se aplica às indicações de candidatos a membro do Conselho de Administração: (a) que não atendam ao prazo de antecedência para inclusão de candidatos no boletim de voto a distância; ou (b) para eleição mediante votação em separado.

Observados os percentuais de ações e demais condições previstas na regulamentação e legislação aplicáveis, os acionistas podem indicar membros para compor o Conselho de Administração quando houver cargos vagos, com ao menos 25 (vinte e cinco) dias antes da data prevista para realização da Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição de membro do Conselho de Administração.

A indicação de candidato dentro do prazo previsto no item anterior possibilitará a inclusão do nome do mesmo no boletim de voto a distância e inclusão de suas informações na proposta da administração referentes à Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição de membro do Conselho de Administração.

A indicação de candidato fora do prazo previsto no item anterior não possibilitará a inclusão do nome do candidato no boletim de voto a distância e informações na proposta da administração. Não obstante, a solicitação de inclusão de candidato será amplamente divulgada ao mercado ou, caso não haja tempo hábil, na própria Assembleia Geral.



### 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

Ainda, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002 ("Instrução CVM 367"), o acionista que submeter a indicação de membro do Conselho de Administração deverá apresentar, no mesmo ato:

- I. cópia do instrumento de declaração de desimpedimento, nos termos da Instrução CVM 367, ou declarar que obteve do indicado a informação de que está em condições de firmar tal instrumento, indicando as eventuais ressalvas; e
- II. currículo do candidato indicado, contendo, no mínimo, sua qualificação, experiência profissional, escolaridade, principal atividade profissional que exerce no momento e indicação de quais cargos ocupa em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias e o atendimento aos requisitos da Política de Indicação.

## **12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem**

### **12.4 - Descrição da cláusula compromissória para a resolução dos conflitos por meio de arbitragem**

Nos termos do artigo 48 do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, nossos administradores e membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, caso instalado, estamos obrigados a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada com ou oriunda da condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, 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.

A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Sem prejuízo da validade da cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

**12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>					
Raphael Giannoni Junior 148.843.178-74 N/A	28/04/1971 Engenheiro	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretor sem designação específica	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2023 Sim	0 0.00%
Rodrigo Prado Alves 267.017.998-33 N/A	02/06/1979 Contador	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretor sem designação específica	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2023 Sim	0 0.00%
Moshe Mordehai Horn 296.855.218-08 N/A	17/03/1981 Administrador de Empresas	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretor sem designação específica	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2023 Sim	0 0.00%
Eile Horn 004.812.978-04 N/A	29/07/1944 Advogado	Pertence apenas ao Conselho de Administração 20 - Presidente do Conselho de Administração	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2022 Sim	0 100.00%
Miguel Maia Mickelberg 006.105.080-67 N/A	02/11/1984 Economista	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22 - Conselho de Administração (Efetivo)	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2022 Sim	0 100.00%
Daniella Sasson de Figueira 261.203.268-12 N/A	02/09/1973 Administradora	Pertence apenas ao Conselho de Administração 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	19/06/2020 19/06/2020	19/06/2022 Sim	0 100.00%
Nessim Abadi 366.097.378-51 Membro do Comitê de Auditoria Ralph Horn	09/06/1987 Administrador 23/03/1968	Pertence apenas ao Conselho de Administração 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo) Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	19/06/2020 19/06/2020 19/06/2020	19/06/2022 Sim 19/06/2022	0 100.00% 0

**12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>					
116.658.698-42	Administrador de Empresas	31 - Vice Pres. C.A. e Diretor Presidente	19/06/2020	Sim	100.00%
Vice Presidente do Conselho de Administração.					
Ovadia Horn	08/03/1992	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	19/06/2020	19/06/2022	0
419.827.498-30	Administrador	35 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Rel. Invest.	19/06/2020	Sim	100.00%
Membro efetivo do Conselho de Administração					

**Experiência profissional / Critérios de Independência**

Raphael Giannoni Junior - 148.843.178-74

Raphael Giannoni é formado em Engenharia Civil pela IEEP – UNIP desde 1994. Especializado em Técnicas de Planejamento em Construção Civil e em Gerenciamento de Empresa de Construção Civil com MBA em Liderança e Gestão. Desde 2015 atuou como Gerente de Planejamento de Engenharia na Cyrela Brazil Realty. Em 2016 passou a ser Gerente de Planejamento Corporativo de Engenharia da Cyrela Brazil Realty. No mesmo ano passou a ser Diretor sem designação específica da Companhia. Foi Gerente de obras na Yazbek Desenvolvimento Imobiliário Ltda de 1997 a 2005. Na Controltec, de 2005 a 2006, atuou como engenheiro de planejamento.

Foi gerente de obras da Gafisa de 1994 a 1995.

O Sr. Raphael Giannoni Junior declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Raphael Giannoni Junior declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Rodrigo Prado Alves - 267.017.998-33

Rodrigo Prado Alves é formado em Ciências Contábeis pela Universidade São Judas Tadeu - USJT desde 2002 e pós-graduado em Planejamento e Controle Empresarial pela FAAP em 2006. Atua há 18 anos no setor de incorporação imobiliária, teve passagens pela Rossi Residencial e Cyrela como gerente contábil e de reportes financeiros à CVM. Na Lawi desde outubro de 2018, exerce o cargo de Diretor sem designação específica.

O Sr. Rodrigo Prado Alves declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Rodrigo Prado Alves declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Moshe Mordehai Horn - 296.855.218-08

Moshe Mordehai Horn é formado em Administração de Empresa pela UNIP desde 2004. Atua há 12 anos no mercado imobiliário. Ocupou o cargo de Gerente de Vendas, na empresa Mac Construtora e Incorporadora. Ingressou como Diretor sem designação específica na Companhia em 2016 e em 2019 passou a ser Sócio direto da Companhia.  
O Sr. Moshe Mordehai Horn declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Moshe Mordehai Horn declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Elie Horn - 004.812.978-04

Elie Horn é o Sócio fundador e foi o presidente da Cyrela de 1978 até 2014. É o principal acionista da Cyrela e possui grande experiência no ramo imobiliário. Desde 2014, é o presidente do Conselho de Administração da Cyrela Brazil Realty e também presidente do Conselho de Administração da Cyrela Commercial Properties desde sua constituição em abril de 2007; membro do Conselho de Administração da Brasil Agro desde 2005; membro do Conselho de Administração desde sua constituição em 2004 e da Diretoria da Brazil Realty Companhia Securitizadora desde 2008. Possui bacharelado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

O Sr. Elie Horn declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Elie Horn declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM nº 301 de 16 de abril de 1999, conforme alterada ("Instrução CVM 301/99").

Miguel Maia Mickelberg - 006.105.080-67

Miguel Maia Mickelberg é formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e possui MBA pelo MIT Sloan School of Management, tendo obtido o Certificate in Finance pela mesma escola. Miguel está na Cyrela desde 2007 e exerce o cargo de Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores. Ele atualmente é responsável pelas áreas de controladoria, planejamento financeiro, contabilidade, tributos, relações com investidores, captação de dívida corporativa, captação de dívida atrelada a projetos e tecnologia da informação. Antes de exercer o cargo de CFO, Miguel foi Controller da Cyrela. O Sr. Miguel Maia Mickelberg declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Miguel Maia Mickelberg declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Daniella Sasson de Figueira - 261.203.268-12

Daniella Sasson de Figueira possui 25 anos de experiência nas áreas de Finanças e Controladoria. Foi CFO e Diretora Corporativa na Even Construtora e Incorporadora e atuou como gerente financeira na Natura e na Folha de São Paulo, além de ter participado de eventos e palestras em eventos de administração de empresas e em eventos de administração de empresas. Atualmente é sócia e Vice-Presidente do Labi Exames, uma startup da área de saúde fundada em 2017.

A Sra. Daniella Sasson de Figueira declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, a Sra. Daniella Sasson de Figueira declarou a nós não ser caracterizada como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

A Sra. Daniella Sasson de Figueira é membro independente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 16, §§1º e 2º e no artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado da B3.

Nessim Abadi - 366.097.378-51

Nessim Abadi é Graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas – EAESP-FGV. Possui mais de 13 anos de experiência em Private Equity no Pátria Investimentos. Já participou de transações de M&A em diversos setores como construção, logística, bens de consumo, alimentos e bebidas dentre outros. No início de sua carreira participou da estruturação e implantação da Veloce Logística, atuando como gerente de Planejamento Financeiro da empresa. Posteriormente atuou como CFO da empresa Zipco soluções construtivas e depois como CFO da empresa Açai Frooty.

O Sr. Nessim Abadi declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Nessim Abadi declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

O Sr. Nessim Abadi é membro independente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 16, §§1º e 2º e no artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado da B3.

Ralph Horn - 115.658.698-42

Ralph Horn é formado em Administração de Empresas com Especialização em Marketing pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP desde 1991. Com mais de 33 anos de experiência no mercado imobiliário, possui expertise em empreendimentos residenciais, comerciais, hotéis e flats, de médio e alto padrão, na região metropolitana de São Paulo. Iniciou no mercado imobiliário no ano de 1987 na empresa Cyrela, de seu tio Elie Horn, uma das maiores companhias do setor, como estagiário, aos 19 anos de idade, e deixou a empresa como Diretor de Incorporação e Comercial, quando foi convidado para ser Sócio e Diretor de Incorporação e Comercial da Mac Construtora e Incorporadora, onde ficou por 16 anos. É sócio fundador da Companhia, sendo atualmente acionista indireto da Companhia e ocupa os cargos de Diretor Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

O Sr. Ralph Horn declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Ralph Horn declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Ovadia Horn - 419.827.498-30

Ovadia Horn é formado em Administração de Empresas, com menção honrosa, pelo Insper Instituto de Ensino e Pesquisa – INSPER desde 2013. Atua há 8 anos no mercado imobiliário. Na empresa Mac Construtora e Incorporadora atuou no departamento Financeiro e ocupou cargo de Gerente de Novos Negócios. Atualmente, acionista indireto da Companhia e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia.

O Sr. Ovadia Horn declara que nos últimos 5 (cinco anos) não sofreu (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial, estando, assim, devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. Adicionalmente, o Sr. Ovadia Horn declarou a nós não ser caracterizado como pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Raphael Giannoni Junior - 148.843.178-74	N/A
Rodrigo Prado Alves - 267.017.998-33	N/A
Moshe Mordehai Horn - 296.855.218-08	N/A
Elie Horn - 004.812.978-04	N/A
Miguel Maia Mickelberg - 006.105.080-67	N/A
Daniella Sasson de Figueira - 261.203.268-12	N/A
Nessim Abadi - 366.097.378-51	N/A
Ralph Horn - 115.658.698-42	N/A
Ovadia Horn - 419.827.498-30	N/A

**12.7/8 - Composição Dos Comitês**

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria		Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
		Descrição outros comitês	Profissão				
<b>Outros cargos/funções exercidas no emissor</b>							
Nessim Abadi	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Administrador	Outros	09/06/1987	19/06/2020	19/06/2022
366.097.378-51				Coordenador do Comitê de Auditoria	19/06/2020	0	0.00%
Membro Independente do Conselho de Administração.							
Sigríd Amantino Barcelos	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Economista	Membro do Comitê (Efetivo)	02/05/1984	19/06/2020	19/06/2022
005.004.980-16					19/06/2020	0	0.00%
N/A							
Ana Paula Patara Quintaes	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Advogada	Membro do Comitê (Efetivo)	14/06/1980	19/06/2020	19/06/2022
216.954.028-80					19/06/2020	0	0.00%

**Experiência profissional / Critérios de Independência**

Nessim Abadi - 366.097.378-51

Nessim Abadi é Graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da fundação Getúlio Vargas – EAESP-FGV. Possui mais de 13 anos de experiência em Private Equity no Pátria Investimentos. Já participou de transações de M&A em diversos setores como construção, logística, bens de consumo, alimentos e bebidas dentre outros. No início de sua carreira participou da estruturação e implantação da Veloce Logística, atuando como gerente de Planejamento Financeiro da empresa. Posteriormente atuou como CFO da empresa Zipco soluções construtivas e depois como CFO da empresa Açai Frooty.

Declara que não sofreu, nos últimos cinco anos: (i) qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada em julgado; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara ainda que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Sigríd Amantino Barcelos - 005.004.980-16

Sigríd Amantino Barcelos é formada em Ciências Econômicas na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, em 2008. Em 2012 concluiu seu MBA em Gestão Econômica e Financeira de Empresas e, em 2014, concluiu MBA in Company/Modulo Internacional Kellogg School of Management. Sigríd Amantino Barcelos está na Cyrela desde 2008, onde iniciou com o cargo de Analista de Controladoria e exerce atualmente o cargo de Controller da Cyrela.

Declara que não sofreu, nos últimos cinco anos: (i) qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada em julgado; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara ainda que não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

Ana Paula Patara Quintaes - 216.954.028-80

Ana Patara é graduada em Direito pela FMU, pós graduada em Direito Público pela Faculdade de Direito Damásio de Jesus e Especializada em Direito Imobiliário Empresarial pelo Secovi. Atua há 13 anos no ramo imobiliário; teve passagem pela Mac Construtora e Incorporadora pelo período de 2010 a 2016 como Coordenadora Jurídica e desde 2017 atua como Gerente Jurídico da Companhia.

Declara que não sofreu, nos últimos cinco anos: (i) qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada em julgado; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara ainda que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução CVM 301/99.

<b>Tipo de Condenação</b>	<b>Descrição da Condenação</b>
Nessim Abadi - 366.097.378-51	
N/A	
Sigrid Amantino Barcelos - 005.004.980-16	
N/A	
Ana Paula Patara Quintaes - 216.954.028-80	
N/A	



**12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradoras do Emissor, Controladas E Controladores**

Nome	Cargo	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>					
Ralph Horn		115.658.698-42	Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.462.693/0001-28	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração					
<u>Pessoa relacionada</u>					
Ovadia Horn		419.827.498-30	Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.462.693/0001-28	
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e membro do Conselho de Administração					
<u>Observação</u>					
-----					
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>					
Ralph Horn		115.658.698-42	Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.462.693/0001-28	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração					
<u>Pessoa relacionada</u>					
Moshe Mordehai Horn		296.855.218-08	Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.462.693/0001-28	
Diretor sem designação específica					
<u>Observação</u>					
-----					

**12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros**

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Exercício Social 31/12/2019</b>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Elle Horn Presidente do Conselho de Administração	004.812.978-04	Controle	Controlador Indireto
<u>Pessoa Relacionada</u>			
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts Sócio	73.178.600/0001-18		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Ralph Horn Vice-Presidente do Conselho de Administração	115.658.698-42	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u>			
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador	20.157.466/0001-02		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Ovadia Horn Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	419.827.498-30	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u>			
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador	20.157.466/0001-02		
<u>Observação</u>			

**12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros**

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Exercício Social 31/12/2018</b>			
<u>Administrador do Emissor</u> Ralph Horn Vice-Presidente do Conselho de Administração	115.658.698-42	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u> RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador <u>Observação</u>	20.157.466/0001-02		
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u> Ovadia Horn Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	419.827.498-30	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u> RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador <u>Observação</u>	20.157.466/0001-02		
<hr/>			
<b>Exercício Social 31/12/2017</b>			
<u>Administrador do Emissor</u> Ralph Horn Vice-Presidente do Conselho de Administração	115.658.698-42	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u> RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador <u>Observação</u>	20.157.466/0001-02		

**12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros**

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<i>Administrador do Emissor</i>			
Ovadia Horn Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	419.827.498-30	Controle	Controlador Direto
<i>Pessoa Relacionada</i>			
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sócio e Administrador	20.157.466/0001-02		
<i>Observação</i>			

## **12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores**

### **12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguro, para pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores D&O**

Nós contratamos uma apólice de seguro de responsabilidade civil para os nossos administradores ("D&O"), em condições usuais de mercado, visando garantir aos nossos administradores, gestores e executivos o reembolso dos valores pagos a título de indenização decorrentes das perdas indenizáveis, devidas a terceiros decorrentes de um processo judicial, administrativo ou arbitral, incluindo, mas não se limitando àqueles de natureza cível, trabalhista, tributária, consumerista, previdenciária, regulatória ou investigativa, durante o regular exercício de suas atividades. A apólice atualmente vigente foi contratada junto à Zurich Minas Brasil Seguros e tem validade até 08 de julho de 2021. O prêmio líquido total é de R\$6.865,59 e possui cobertura máxima de R\$3.000.000,00, que cobre o pagamento de indenização aos Administradores e reembolso à Companhia, por perda resultante de: (i) danos morais; (ii) danos materiais; (iii) danos ambientais (custo de defesa e indenizações); (iv) responsabilidade trabalhista, tributária e previdenciária; (v) inabilitação do exercício da função de diretor ou administrador; e (vi) reclamações no âmbito do mercado de capitais, dentre outros. Além disso, o D&O abrange as seguintes controladas da Companhia: (i) Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda; (iii) Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda; (iv) Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda; (vi) Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda; (vii) Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda; (viii) Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ix) Lior Consultoria Imobiliária Ltda; (x) LV Construção e Empreitada Ltda.; e (xi) Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nós não prestamos compromisso de indenidade com os nossos administradores que preveja o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes de reparação de danos causados a terceiros ou a nós ou do pagamento de multas e acordos administrativos que não estejam cobertos pelo D&O.

## 12.12 - Outras informações relevantes

### 12.12 - Outras informações relevantes

Em complemento às informações prestadas no item 12.5/6 deste Formulário, informamos que em razão da cumulação de cargos dos Srs. Ralph Horn e Ovadia Horn, no Conselho de Administração e na Diretoria da Companhia, a data de informada no campo "Prazo de Mandato" do quadro, qual seja, 19 de junho de 2022. Tendo em vista que o prazo de mandato da Diretoria da Companhia é de 3 (três) anos, nos termos do Estatuto Social, informamos que os mandatos dos Srs. Ralph Horn e Ovadia Horn, para os cargos de Diretor Presidente e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, respectivamente, se encerrará em 19 de junho de 2023, ou seja, um ano após o término do mandato para seus respectivos cargos no Conselho de Administração.

Em complemento às informações prestadas no item 12.9 deste Formulário, informamos que, além dos relacionamentos familiares ali descritos, o Sr. Ralph Horn (Diretor Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração) é sobrinho do Sr. Elie Horn (Presidente do Conselho de Administração), sendo que o vínculo familiar não é compatível com as alternativas de preenchimento daquele quadro no sistema Empresas.Net.

Abaixo, com relação às nossas Assembleias Gerais realizadas nos últimos três exercícios sociais, bem como no exercício social em curso: (i) data de sua realização; (ii) casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Tipo de Evento	Objeto	Data	Quórum	Convocação
AGE	Transformação em Sociedade Anônima	19/06/2020	100%	1ª Instalação
AGE	Reforma Estatuto Social	07/08/2020	100%	1ª Instalação

### ***Processo de Avaliação dos Membros do Conselho de Administração, Diretoria e Comitês***

As informações referentes ao processo de avaliação dos membros do Conselho de Administração, Diretoria e Comitê de Auditoria já foram prestadas na seção 12.1 deste Formulário de Referência.

### ***Melhores Práticas de Governança Corporativa***

O "Código Brasileiro de Governança Corporativa – Companhias Abertas", objetiva tornar o ambiente organizacional e institucional brasileiro mais sólido, justo, responsável e ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas.

## 12.12 - Outras informações relevantes

Seguem abaixo as principais práticas de governança adotadas pela nossa Companhia:

- i. a pauta de nossas Assembleias Gerais de Acionistas e a documentação pertinente, com o maior detalhamento possível, são tornadas públicas e disponibilizadas na data da primeira convocação, bem como são acompanhadas, sempre que exigido por normas da CVM, de proposta da administração com informações detalhadas sobre cada item que dela conste (sendo que essas propostas são disponibilizadas em nosso website e encaminhadas à CVM e à B3 (a partir da listagem das ações de nossa emissão na bolsa);
- ii. nosso Estatuto Social prevê regras claras e objetivas para votação dos acionistas reunidos em Assembleia Geral;
- iii. nosso Estatuto Social determina, de forma clara e objetiva, as matérias que são de competência de cada um dos nossos órgãos de administração e da Assembleia Geral;
- iv. na hipótese de alienação direta ou indireta de nosso controle acionário, o adquirente do controle tem a obrigação de realizar oferta pública de aquisição de ações a todos os nossos acionistas, de modo a proporcionar tratamento igualitário àquele dado ao acionista alienante das ações representativas do controle;
- v. contratamos empresa de auditoria independente para análise de nossas demonstrações financeiras;
- vi. os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser cumulados pela mesma pessoa;
- vii. possuímos uma Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes;
- viii. adotamos uma Política de Negociação com ações de nossa emissão, aprovada por nosso Conselho de Administração e possuímos controles que viabilizam seu cumprimento;
- ix. possuímos um Código de Ética, que deve ser observado por todos os nossos colaboradores;
- x. nosso Estatuto Social possui previsões para a instalação de Conselho Fiscal;
- xi. nosso Estatuto Social contém disposições claras sobre a forma: (a) de convocação de nossas Assembleias Gerais de Acionistas; e (b) de eleição, destituição e tempo de mandato de nossos Conselheiros e Diretores;
- xii. os membros de nosso Conselho de Administração possuem livre acesso às nossas informações e instalações; e

## 12.12 - Outras informações relevantes

- xiii. nosso Estatuto Social prevê a resolução de conflitos entre nós, nossos acionistas, nossos administradores e membros de nosso Conselho Fiscal (se instalado) e suplentes, quando aplicável, por meio de arbitragem.

### ***Segmento de Listagem do Novo Mercado***

Nós estamos sujeitos também às regras do Regulamento do Novo Mercado. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas.

O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos. As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% ou, excepcionalmente, 15% do capital (neste último caso desde que o volume financeiro médio diário de negociação (ADTV) das ações da companhia se mantenha igual ou superior a R\$25.000.000,00, considerados os negócios realizados nos últimos 12 meses), em circulação; e (iii) disponibilizar os fatos relevantes, informações sobre proventos, por meio de avisos aos acionistas ou comunicados ao mercado, comunicação de seus resultados (*press release* de resultados), devidamente traduzidos para o inglês e divulgados simultaneamente à respectiva divulgação em português.

### ***Autorização Para Negociação no Novo Mercado***

Primeiramente, a sociedade que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto às cláusulas mínimas exigidas pela B3. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, ou 15% do capital, desde que o volume financeiro médio diário de negociação (ADTV) das ações da companhia se mantenha igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses, deve ser mantida em circulação pela companhia.

O conselho de administração de companhias autorizadas que terão suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por membros eleitos pela assembleia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração pelo menos 2 ou 20%, o que for maior, devem ser Conselheiros Independentes (conforme definição do



## 12.12 - Outras informações relevantes

Regulamento do Novo Mercado). Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem assinar um Termo de Posse contemplando a sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no artigo 39 do Regulamento do Novo Mercado.

### ***Outras Características do Novo Mercado***

Entre os requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacamos: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de aquisição de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado (salvo dispensa aprovada em assembleia geral, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado); (ii) dever de, em qualquer oferta pública de distribuição de ações, emvidar melhores esforços para atingir dispersão acionária, exceto para ofertas regidas pela Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da alienação do controle da companhia; e (iv) necessária vinculação da Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, Banco Central e CVM, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

### 13. Remuneração dos Administradores

**13.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:**

***a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e local onde o documento pode ser localizado***

Em 19 de junho de 2020, nosso Conselho de Administração aprovou nossa Política de Remuneração, conforme alterada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 07 de agosto de 2020 ("Política de Remuneração"). A Política de Remuneração é aplicável aos membros do Conselho de Administração, Diretores Estatutário e não Estatutários, membros dos Conselhos Fiscal (caso instalado) e membros do Comitê de Auditoria, e demais comitês de assessoramento, estatutários ou não estatutários ("Pessoas Sujeitas à Política").

A Política de Remuneração visa estabelecer diretrizes que deverão ser observadas no âmbito da remuneração das Pessoas Sujeitas à Política, consolidando seus interesses com os nossos objetivos e os objetivos de nossas controladas.

Os elementos que compõe as remunerações dos administradores visam: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, estabelecendo diretrizes para a fixação de eventual remuneração e benefícios concedidos aos executivos.

A nossa Administração entende que a remuneração das Pessoas Sujeitas à Política de Remuneração é compatível com as melhores práticas observadas pelo nosso mercado de atuação, o que contribui para a atração e a retenção de profissionais devidamente qualificados para o desempenho de suas funções.

O inteiro teor da nossa Política de Remuneração poderá ser consultado no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) ou no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria Política de Remuneração.

### 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

**b. composição da remuneração, indicando:**

**i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles**

Em 07 de agosto de 2020, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Companhia que, dentre outras matérias, fixou em até R\$ 3.716.565,10 (três milhões, setecentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e dez centavos) a remuneração anual global dos nossos administradores para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2020.

A remuneração das Pessoas Sujeitas à Política poderá, conforme aplicável, ser constituída pelos seguintes elementos: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios; e (iii) remuneração baseada ou referenciadas em ações.

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. A remuneração dos membros do Conselho de Administração será proporcional às suas respectivas atribuições, responsabilidades e demanda de tempo.

Atualmente, os membros do nosso Conselho de Administração somente recebem remuneração fixa, não recebendo benefícios, remuneração variável ou remuneração baseada em ações. No entanto, caso seja de interesse da Companhia, poderá vir a ser aprovada remuneração variável, a qual poderá incluir bônus, ou ainda, remuneração baseada em contratos de opções de ações em que os membros do Conselho de Administração poderão fazer jus, na condição de beneficiários, por meio de Planos Gerais que sejam aprovados pela Companhia. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Diretoria Estatutária

A remuneração dos nossos Diretores é estruturada de forma justa e compatível com as funções e os riscos inerentes ao cargo, assegurando o alinhamento de seus interesses com os nossos.

A remuneração dos nossos diretores estatutários é composta pelos seguintes elementos: (i) remuneração fixa, composta por pró-labore, sendo alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; e (ii) variável, composta por bônus atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas realizadas.

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, não possuímos Conselho Fiscal instalado.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

No caso de instalação do Conselho Fiscal, buscaremos assegurar uma remuneração compatível com os limites definidos na legislação aplicável, garantindo-se adequada retribuição destes pelo exercício de suas funções. Os membros do nosso Conselho Fiscal receberão uma remuneração fixa, equivalente a, pelo menos, o mínimo legal estabelecido pelo art. 162, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada. Os membros do Conselho Fiscal serão, também, obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de suas funções.

#### Comitês de Assessoramento

Os Comitês de Assessoramento são os comitês, estatutários ou não estatutários, criados com o objetivo de auxiliar a Companhia e seus Administradores na condução das atividades em conformidade com as políticas, códigos e regimentos da Companhia, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis, podendo ou não ser permanentes, de acordo com as necessidades da Companhia. Atualmente a Companhia possui um Comitê de Auditoria, em conformidade o disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3.

Os membros do Comitê de Auditoria, e demais Comitês de Assessoramento, quando instalados, que não exercem outras funções na Companhia são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Adicionalmente, todos os membros dos Comitês de Assessoramento são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

#### **ii. em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total**

Nos três últimos exercícios sociais, sendo à época a Lavvi constituída sob a forma de sociedade limitada, os seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Lavvi, renunciaram ao seu direito à remuneração.

#### **iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração**

O valor global máximo a ser pago aos nossos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mesmo setor da Companhia, de acordo com a função.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento e da Diretoria. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia. A remuneração variável, em dinheiro, é calculada

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

#### ***iv. razões que justificam a composição da remuneração***

Analisamos nossa performance e o desempenho de nossos administradores para manter uma remuneração compatível com as práticas de mercado, adequadas a qualidade e responsabilidades de nossos executivos e dentro de nossas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo na melhoria da nossa gestão e a permanência de nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento e ao desempenho no curto prazo.

#### ***v. a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato***

Nos três últimos exercícios sociais, sendo à época a Lavvi constituída sob a forma de sociedade limitada, os seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios cotistas da RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. (sócia cotista da Lavvi), renunciaram ao seu direito à remuneração. Em 19 de junho de 2020, a Companhia adotou novas práticas de remuneração para os administradores, sendo que todos os seus membros passaram a ser remunerados, com exceção daqueles que renunciaram ao seu direito à remuneração.

#### ***c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração***

Remuneração fixa: A remuneração fixa é individualizada quando permitido pela legislação aplicável e é proporcional à responsabilidade específica do cargo, tempo dedicado às funções, competência e reputação profissional, experiência individual e criação de valor dos serviços com foco em sua perenidade.

Remuneração variável: Os principais indicadores de desempenho da Companhia e dos administradores são: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente, caixa da Companhia.

A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

#### ***d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho***

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos nossa performance e o desempenho de nossos administradores regularmente através de uma avaliação formal de desempenho ao final de cada ano, de forma a acompanhar o atingimento das metas, de nossa Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

***e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo***

A nossa Política de Remuneração se alinha com os nossos interesses de curto e médio prazo, na medida em que atrela a Diretoria a metas financeiras, metas internas de resultados de nossa Companhia e metas individuais, todas voltadas ao nosso plano de negócios.

***f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos***

Ainda que determinados administradores da Companhia atuem como administradores da Cyrela, acionista controladora da Companhia, não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.

Desta forma, a remuneração de tais administradores em função do exercício de cargo de administrador na Companhia é suportada integralmente pela Companhia, conforme descrito e discriminado em maiores detalhes no item 13.15 deste Formulário de Referência.

***g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como alienação do controle societário da Companhia***

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

***h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:***

***i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam***

Participam do processo decisório sobre remuneração a nossa Assembleia Geral e o nosso Conselho de Administração. A remuneração global dos nossos Administradores é fixada por meio de nossa Assembleia Geral, devendo o nosso Conselho de Administração fixar as remunerações individuais de seus membros e dos membros da nossa Diretoria, bem como dos membros de nosso Conselho Fiscal, caso instalado, dos membros do nosso Comitê de Auditoria e demais comitês ("Pessoas Sujeitas à Política"). Além disso, o nosso Conselho de Administração deve determinar a remuneração global dos administradores, membros do Conselho Fiscal e de comitês de nossas Controladas, sendo que a Assembleia Geral da Companhia ou de cada Controlada, conforme aplicável, aprovará tal remuneração global e seus respectivos órgãos, Conselho de Administração ou Diretoria. Também cabe ao nosso Conselho de Administração determinar a alocação de cada parte da remuneração, dentre as quais (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) participação nos lucros; (iv) benefícios; (v) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; e (vi) remuneração baseada ou referenciadas em ações, conforme aplicável, levando em consideração a estrutura de remuneração

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

de cada órgão da administração, bem como estabelecer a remuneração dos membros de nossos Comitês.

**ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

Para fixação da remuneração individual, o nosso Conselho de Administração realiza pesquisas de mercado periódicas, visando a identificação de padrões remunerativos no nosso mercado de atuação, e caso necessário, lhe é facultado contratar empresas de consultoria especializadas no tema em questão.

Como parâmetro, a remuneração fixa das Pessoas Sujeitas à Política é proporcional à responsabilidade do cargo, ao tempo dedicado às funções, à competência e reputação profissional, experiência individual e ao valor dos serviços com foco em sua perenidade e criação de valor no longo prazo. A remuneração variável, quando aplicável aos nossos Administradores, observará as regras gerais previstas na nossa Política de Remuneração, não estando sujeita a reajustes, mas sim ao atendimento de metas, sendo estabelecida conforme nossos resultados e de nossa administração. Para isso, nosso indicadores e metas são revisados periodicamente, de modo a refletir mudanças na nossa estratégia e nosso planejamento de resultados.

Os nossos Diretores também podem participar de um programa anual de bônus. O valor a ser determinado no programa de bônus, é resultante: (i) de uma avaliação objetiva; e (ii) de uma avaliação subjetiva. Enquanto a avaliação objetiva verifica o cumprimento de metas organizacionais, a avaliação subjetiva considera um exame realizado de determinados parâmetros pré-estabelecidos internamente, conforme venha a ser determinado pelo nosso Conselho de Administração. Referido pagamento é realizado no período de até 12 (doze) meses subsequentes ao encerramento do exercício social avaliado. Além disso, os nossos Diretores podem fazer jus a participação nos nossos lucros, de acordo com deliberação específica em sede de Assembleia Geral, e observado o nosso Estatuto Social.

**iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor**

O nosso Conselho de Administração avalia no mínimo anualmente a conformidade da Política de Remuneração e, principalmente, a atualização e/ou aplicabilidade dos critérios adequados.

**13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal**

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	5,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	2,00	5,00	0,00	7,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	175.000,00	1.334.019,33	0,00	1.509.019,33
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	35.000,00	266.803,87	0,00	301.803,87
Descrição de outras remunerações fixas	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas, em linha com o item 10.2.13.b do Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 02/2020.	Encargos sociais relativos às remunerações apresentadas, em linha com o item 10.2.13.b do Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 02/2020.		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	1.905.741,90	0,00	1.905.741,90
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	1. O número total de membros corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 02/2020. 2. O número de membros remunerados corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, aos quais serão atribuídas remunerações reconhecidas no resultado do exercício, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 02/2020. 3. Os campos relativos a "Número de Membros" consideram os somente os membros titulares do Conselho de Administração.	1. O número total de membros corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular CVM/SEP No 02/2020. 2. O número de membros remunerados corresponde à estimativa da média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, aos quais serão atribuídas remunerações reconhecidas no resultado do exercício, conforme disposto no Ofício Circular No 02/2020.		
Total da remuneração	210.000,00	3.506.565,10	0,00	3.716.565,10



Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	No exercício social encerrado em 2019 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2019 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2019 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	No exercício social encerrado em 2018 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2018 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2018 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	No exercício social encerrado em 2017 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2017 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	No exercício social encerrado em 2017 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.	
<b>Total da remuneração</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

#### 13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e do conselho fiscal

<b>Exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020 (estimado)</b>				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	6	5	N/A	11
Nº total de membros remunerados	2	5	N/A	7
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	R\$0,00	N/A	R\$0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	R\$1.905.741,90	N/A	R\$1.905.741,90
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	R\$1.905.741,90	N/A	R\$1.905.741,90
<b>Participação no resultado</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	N/A	N/A	N/A

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019</b>				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	R\$0,00	N/A	N/A
<b>Participação no resultado</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	0,00	N/A	N/A

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018</b>				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	0,00	N/A	N/A
<b>Participação no resultado</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	0,00	N/A	N/A

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017</b>				
<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	N/A	N/A	N/A	N/A
Nº total de membros remunerados	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	0,00	N/A	N/A
<b>Participação no resultado</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor previsto no plano de remuneração caso as metas estabelecidas fossem atingidas	N/A	0,00	N/A	N/A
Valor efetivamente reconhecido no resultado exercício	N/A	0,00	N/A	N/A

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

**13.4 - Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:**

- a. termos e condições gerais**
- b. principais objetivos do plano**
- c. forma como o plano contribui para esses objetivos**
- d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia**
- e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo**
- f. número máximo de ações abrangidas**
- g. número máximo de opções a serem outorgadas**
- h. condições de aquisição de ações**
- i. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**
- j. critérios para fixação de prazo de exercício**
- k. forma de liquidação**
- l. Restrições à transferência das ações**
- m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**
- n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.



### **13.5 - Remuneração Baseada em Ações**

**13.5 - Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária**

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

## **13.6 - Opções em Aberto**

### **13.6 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:**

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### **13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues**

#### **13.7 - Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:**

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### 13.8 - Precificação Das Ações/opções

#### **13.8 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções:**

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

- a. ***modelo de precificação***
- b. ***dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco***
- c. ***método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado***
- d. ***forma de determinação da volatilidade esperada***
- e. ***se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo***

Item não aplicável, considerando que na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13.9 - Participações Detidas Por Órgão****13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis detidas por administradores e conselheiros fiscais – por órgão**

<b>Companhia</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>Ações</b>
<b>Conselho de Administração</b>	60.138.143
<b>Diretoria Estatutária</b>	10.651.666

<b>Cyrela</b>	<b>Em 31/12/2019</b>
	<b>Ações</b>
<b>Conselho de Administração</b>	101.793.813
<b>Diretoria Estatutária</b>	1

<b>RH</b>	<b>Em 31/12/2019</b>
	<b>Quotas</b>
<b>Conselho de Administração</b>	41.826.202
<b>Diretoria Estatutária</b>	-

### **13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários**

#### **13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários**

Não aplicável, visto que até a data deste Formulário de Referência não conferimos planos de previdência aos nossos membros do Conselho de Administração e aos nossos diretores estatutários.

### 13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

#### Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nº de membros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Observação

Diretoria Estatutária	
<b>31/12/2019</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2019 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.
<b>31/12/2018</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2018 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.
<b>31/12/2017</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2017 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.
Conselho de Administração	
<b>31/12/2019</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2019 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.
<b>31/12/2018</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2018 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.
<b>31/12/2017</b>	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal. No exercício social encerrado em 2017 a Companhia estava constituída sob a forma de sociedade limitada e seus administradores, cujos cargos eram ocupados por sócios indiretos da Companhia, renunciaram ao seu direito à remuneração.

### **13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria**

**13.12 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia**

Na data deste Formulário de Referência não havia arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.



### 13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

**13.13 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

Não aplicável, pois a Companhia era uma sociedade limitada nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, de modo que não houve remuneração de membros de órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, tendo em vista que seus administradores renunciaram a sua remuneração nos exercícios sociais acima referidos.

Órgão	2019
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	N/A
Conselho Fiscal	N/A

Órgão	2018
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	N/A
Conselho Fiscal	N/A

Órgão	2017
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	N/A
Conselho Fiscal	N/A

### **13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam**

**13.14 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência, os nossos administradores não receberam remuneração por qualquer outra razão que não a função que ocupam.

**13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor**

**13.15 - Em relação aos três últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades</b>			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	1.503.060,00	-	1.503.060,00
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades</b>			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	1.039.476,00	-	1.039.476,00
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017 – Remuneração recebida em razão de cargo exercido em outras sociedades</b>			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Controladores Diretos e Indiretos	949.476,00	-	949.476,00
Controladas do emissor	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-

## 13.16 - Outras Informações Relevantes

### 13.16 – Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Considerando que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 a Companhia era uma sociedade empresária limitada, as informações abaixo referentes aos períodos anteriores a transformação da Companhia para sociedade anônima não são aplicáveis.

#### Diretoria Estatutária

#### a) Número total de membros

*Previsão para 2020*

<b>Meses</b>	<b>Nº de Membros</b>
<b>Janeiro</b>	N/A
<b>Fevereiro</b>	N/A
<b>Março</b>	N/A
<b>Abril</b>	N/A
<b>Maió</b>	N/A
<b>Junho</b>	5
<b>Julho</b>	5
<b>Agosto</b>	5
<b>Setembro</b>	5
<b>Outubro</b>	5
<b>Novembro</b>	5
<b>Dezembro</b>	5
<b>Total</b>	35
<b>Média</b>	5

**13.16 - Outras Informações Relevantes****b) Número de membros remunerados***Previsão para 2020:*

<b>Meses</b>	<b>Nº de Membros</b>
<b>Janeiro</b>	N/A
<b>Fevereiro</b>	N/A
<b>Março</b>	N/A
<b>Abril</b>	N/A
<b>Maió</b>	N/A
<b>Junho</b>	5
<b>Julho</b>	5
<b>Agosto</b>	5
<b>Setembro</b>	5
<b>Outubro</b>	5
<b>Novembro</b>	5
<b>Dezembro</b>	5
<b>Total</b>	35
<b>Média</b>	5

**13.16 - Outras Informações Relevantes**Conselho de Administração**a) Número total de membros***Previsão para 2020:*

<b>Meses</b>	<b>Nº de Membros</b>
<b>Janeiro</b>	N/A
<b>Fevereiro</b>	N/A
<b>Março</b>	N/A
<b>Abril</b>	N/A
<b>Maió</b>	N/A
<b>Junho</b>	6
<b>Julho</b>	6
<b>Agosto</b>	6
<b>Setembro</b>	6
<b>Outubro</b>	6
<b>Novembro</b>	6
<b>Dezembro</b>	6
<b>Total</b>	42
<b>Média</b>	6

**13.16 - Outras Informações Relevantes****b) Número de membros remunerados***Previsão para 2020:*

<b>Meses</b>	<b>Nº de Membros</b>
<b>Janeiro</b>	N/A
<b>Fevereiro</b>	N/A
<b>Março</b>	N/A
<b>Abril</b>	N/A
<b>Maiο</b>	N/A
<b>Junho</b>	2
<b>Julho</b>	2
<b>Agosto</b>	2
<b>Setembro</b>	2
<b>Outubro</b>	2
<b>Novembro</b>	2
<b>Dezembro</b>	2
<b>Total</b>	14
<b>Média</b>	2

**14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos****14. Recursos Humanos**

**14.1 - Descrever os recursos humanos da Companhia, fornecendo as seguintes informações:**

**a. número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

A tabela a seguir ilustra a distribuição dos nossos empregados por localidade e área de operação nos exercícios sociais e períodos indicados.

<b>Número de empregados</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Por grupos</b>				
<b>Administrativo</b>	16	9	6	1
<b>Total de empregados</b>	16	9	6	1
<b>Por localização geográfica</b>				
Norte	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0
Sul	0	0	0	0
Sudeste	16	9	6	1
Centro-Oeste	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0
<b>Total de empregados</b>	16	9	6	1



**14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos****b. número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

Número de terceirizados	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Por grupos</b>				
<b>Administrativo</b>	22	22	21	16
<b>Total de terceirizados</b>	22	22	21	16
<b>Por localização geográfica</b>				
<b>Norte</b>	0	0	0	0
<b>Nordeste</b>	0	0	0	0
<b>Sul</b>	0	0	0	0
<b>Sudeste</b>	22	22	21	16
<b>Centro-Oeste</b>	0	0	0	0
<b>Exterior</b>	0	0	0	0
<b>Total de terceirizados</b>	22	22	21	16

**c. índice de rotatividade**

O índice de rotatividade mensal médio nos últimos três exercícios e no semestre encerrado em 30 de junho de 2020 é equivalente a:

30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
33,3%	53,6%	44,4%	50,0%

Nosso índice de rotatividade é calculado pela seguinte fórmula: O índice de rotatividade: Média Mensal  $\{[(n^\circ \text{ de demissões} + n^\circ \text{ de admissões})/2]/(n^\circ \text{ funcionários no mês anterior})\}$ .

## **14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos**

### **14.2 - Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 acima**

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

### 14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

#### 14.3 - Descrever as políticas de remuneração dos empregados da Companhia, informando

**a. política de salários e remuneração variável**

A Companhia mantém a competitividade adotando uma estratégia de remuneração de acordo com as melhores práticas de mercado, que são auferidas através de pesquisas realizadas com base em outras companhias. Os salários dos colaboradores da Companhia são corrigidos anualmente, os quais, são, de forma geral, baseados nos índices de inflação. Não obstante, podem ser concedidos reajustes salariais esporádicos, em razão de meritocracia, baseados na avaliação de desempenho, potencial e engajamento.

**b. política de benefícios**

A Companhia, visando atrair, motivar e reter talentos, adota prática de benefícios competitiva, oferecendo aos seus e colaboradores os seguintes benefícios:

- **Assistência Médica:** Assistência médica subsidiada pela Companhia;
- **Vale Refeição:** O vale refeição é oferecido através de cartão benefício para todo o pessoal administrativo; e
- **Vale Transporte:** O vale transporte tem como objetivo custear as despesas com transporte no percurso diário entre residência ao trabalho e vice-versa. Conforme previsto em legislação trabalhista, o colaborador tem desconto em folha de 6% do salário com o teto máximo do valor do benefício.

**c. características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupos de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano**

Não aplicável, pois não está em vigor plano de remuneração baseados em ações de emissão da Companhia,

## **14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos**

### **14.4 - Descrição das relações entre a Companhia e sindicatos**

Reconhecemos a importância da função dos sindicatos, respeitando suas iniciativas e práticas.

No curso regular de nossa atividade sempre buscamos encontrar soluções que atendam a todos os envolvidos, tendo como princípio uma relação pautada pela transparência e respeito mútuos, observância da legislação trabalhista aplicável e dos demais princípios e direitos previstos pela Organização Internacional do Trabalho - OIT, garantindo assim, a liberdade sindical, a proteção do direito de sindicalização e de negociação coletiva e livre funcionamento, sem qualquer intervenção.

Entendemos que o relacionamento com os sindicatos deverá estar pautado não só no direito à livre associação e à negociação coletiva em prol de seus funcionários, mas também na busca em fortalecer o segmento por meio dos sindicatos patronais, com o intuito de agregar valor ao seu negócio.

Além disso, desde a data de nossa constituição, não houve nenhuma ocorrência de greve ou qualquer outro tipo de paralisação de nossa atividade.

## **14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos**

### **14.5 - Outras informações que a Companhia julgue relevantes**

As informações descritas nesta seção 14 referem-se tão somente a Companhia, sem considerar o número de funcionários de suas controladas. Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta seção 14 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

Acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
CPF/CNPJ acionista	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Acionista Residente no Exterior		Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %				
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
<b>Moshe Mordehai Horn</b>					
296.855.218-08	Brasileira-SP	Sim	Sim	19/06/2020	
Não	Terras Alphaville Sergipe Desenvolvedora Empreendimentos Imobiliários Ltda.			15.453.305/0001-26	
10.651.666	10,000%	0	0,000%	10.651.666	10,000%
<b>RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>					
20.157.466/0001-02	Brasileira-SP	Sim	Sim	19/06/2020	
Não					
47.932.493	45,000%	0	0,000%	47.932.493	45,000%
<b>Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts</b>					
73.178.600/0001-18	Brasileira-SP	Sim	Sim	19/06/2020	
Não					
47.932.493	45,000%	0	0,000%	47.932.493	45,000%
<b>OUTROS</b>					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
<b>ACÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
<b>TOTAL</b>					
106.516.652	100,000%	0	0,000%	106.516.652	100,000%

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA	CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário			Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	Composição capital social
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
Cyreia Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts						
73.178.600/0001-18						
<b>AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>						
15.316.495	3,831	0	0,000	15.316.495	3,831	
<b>Dynamo Administração de Recursos Ltda.</b>						
72.116.353/0001-62	Brasileira-SP	Sim	Sim	15/06/2020		
20.596.300	5,152	0	0,000	20.596.300	5,152	
<b>Classe ação</b>						
TOTAL	0	0,000				
<b>EH Capital Management</b>						
	Brasileira-SP	Sim	Sim	30/12/2006		
	Elle Horn	Física		004.812.978-04		
7.502.400	1,876	0	0,000	7.502.400	1,876	
<b>Classe ação</b>						
TOTAL	0	0,000				
<b>Eirenor S.A.</b>						
	Brasileira-SP	Sim	Sim	30/12/2006		
	Elle Horn	Física		004.812.978-04		
21.900.008	5,479	0	0,000	21.900.008	5,479	
<b>Classe ação</b>						
TOTAL	0	0,000				

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA									
ACIONISTA									
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	CPF/CNPJ	Última alteração			
Detalhamento de ações (Unidades)									
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Composição capital social				
CONTROLADORA / INVESTIDORA									
Cyreia Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts									
CPF/CNPJ acionista									
73.178.600/0001-18									
<b>Elle Horn</b>									
004.812.978-04	Brasileira-SP		Sim	Sim		30/11/2019			
Não									
72.389.100	18,109	0	0,000	72.389.100					18,109
<b>Classe ação</b>	<b>Qtde. de ações (Unidades)</b>	<b>Ações %</b>							
TOTAL	0	0,000							
<b>OUTROS</b>									
262.038.494	65,552	0	0,000	262.038.494					65,552
<b>Susette Horn</b>									
223.974.298-45	Brasileira-SP		Sim	Sim		01/04/2011			
Não									
2	0,001	0	0,000	2					0,001
<b>Classe ação</b>	<b>Qtde. de ações (Unidades)</b>	<b>Ações %</b>							
TOTAL	0	0,000							
<b>TOTAL</b>									
399.742.799	100,000	0	0,000	399.742.799					100,000



**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.				20.157.466/0001-02	Composição capital social	
<b>AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>OUTROS</b>						
<b>Ovadia Horn</b>						
419.827.498-30	Brasileira-SP	Não	Sim	06/12/2018		
Não		Terras Alphaville Sergipe Desenvolvedora Empreendimentos Imobiliários Ltda.		15.453.305/0001-26		
6.970.755	16,666	0	0,000	6.970.755	16,666	
<b>Classe ação</b>	<b>Qtde. de ações (Unidades)</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0,000				
<b>Ralph Horn</b>						
115.658.698-42	Brasileira-SP	Não	Sim	06/12/2018		
Não						
34.855.447	83,334	0	0,000	34.855.447	83,334	
<b>Classe ação</b>	<b>Qtde. de ações (Unidades)</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0,000				

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtd. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtd. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtd. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
				CPF/CNPJ acionista		
				20.157.466/0001-02		
TOTAL						
41.826.202	100.000	0	0.000	41.826.202	100.000	

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
EH Capital Management						
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>Eile Horn</b>						
004.812.978-04	Brasileira-SP	Não	Sim	01/04/2011		
Não						
7.502.400	100,000	0	0,000	7.502.400	100,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
7.502.400	100,000	0	0,000	7.502.400	100,000	

**15.1 / 15.2 - Posição Acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
Eirenor S.A.						
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>Eile Horn</b>						
004.812.978-04	Brasileira-SP	Não	Sim	01/04/2011		
Não						
21.900.008	100,000	0	0,000	21.900.008	100,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
21.900.008	100,000	0	0,000	21.900.008	100,000	

**15.3 - Distribuição de Capital**

<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	19/06/2020
<b>Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)</b>	1
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)</b>	2
<b>Quantidade investidores institucionais (Unidades)</b>	0

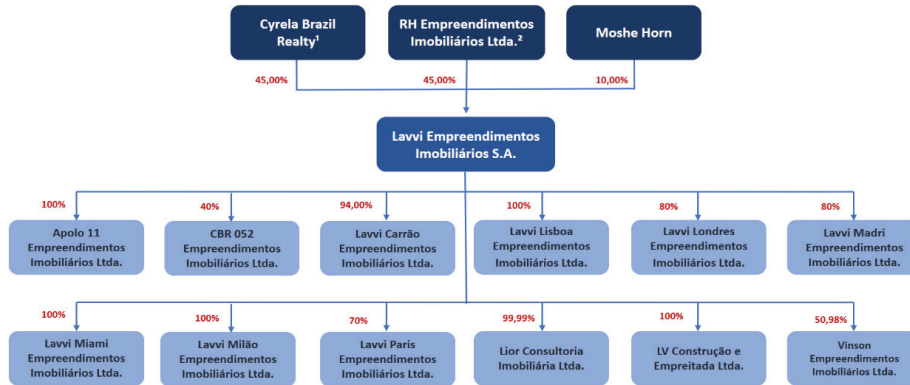
**Ações em Circulação**

*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria*

<b>Quantidade ordinárias (Unidades)</b>	0	0,000%
<b>Quantidade preferenciais (Unidades)</b>	0	0,000%
<b>Total</b>	0	0,000%

## 15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

### 15.4 - Organograma dos acionistas da Companhia e do grupo econômico



<sup>1</sup> A Cyrela é uma companhia aberta, cujo controle societário é detido, direta e indiretamente pelo Sr. Elie Horn.

<sup>2</sup> A RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade limitada, cujos sócios são os Srs. Ralph Horn e Ovadia Horn, que possuem participação no capital social da sociedade correspondente aos percentuais de 83,33 e 16,66, respectivamente.

## 15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

**15.5 - Com relação a qualquer acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia ou do qual o controlador seja parte, regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão da Companhia, indicar:**

**a. partes**

A RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RH Empreendimentos"), a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), e Moshe Mordehai Horn ("Moshe Horn" ou "Minoritário" e, quando em conjunto com RH Empreendimentos e Cyrela, os "Acionistas"), na qualidade de acionistas, e Ralph Horn, Ovadia Horn e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de intervenientes anuentes.

**b. data de celebração**

O Acordo de Acionistas da Companhia foi celebrado em 19 de junho de 2020. Em 10 de agosto de 2020 os Acionistas celebraram o primeiro aditamento ao Acordo de Acionistas.

**c. prazo de vigência**

O Acordo de Acionistas tem prazo de vigência até 26 de setembro de 2026.

**d. descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle**

Os acionistas integrantes do Acordo deverão se reunir previamente, a qualquer assembleia geral ou reunião de conselho de administração, em reunião prévia, devidamente representado por seus respectivos representantes, para discutir e determinar a orientação do voto a ser nela proferido. Os Acionistas exercerão seus direitos de voto relativo à totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade, sejam elas ações vinculadas ao Acordo ou não, nas Assembleias Gerais da Companhia, bem como farão com que seus representantes no Conselho de Administração da Companhia exerçam seus direitos de voto no respectivo órgão corporativo, sempre de forma conjunta, como um bloco.

O quórum de deliberação em reunião prévia para a definição do voto será sempre o de unanimidade entre os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR. São denominados "Acionistas Bloco CBR" a Cyrela ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco CBR, bem como são denominados "Acionistas Bloco RH" a RH, Ralph Horn, Ovadia Horn, ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco RH.

A partir da data em que a oferta inicial de ações da Companhia para distribuição pública ("IPO Qualificado"), houver ocorrido, os Acionistas Bloco CBR obrigam-se a acompanhar os votos manifestados pelos Acionistas Bloco RH nas Reuniões Prévias e nas respectivas reuniões do Conselho de Administração ou Assembleias Gerais com relação a identificação, negociação, aquisição ou alienação de direitos sobre bens imóveis para a realização de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia ou por suas Subsidiárias, ou para a realização de desinvestimentos, seja diretamente ou por meio de uma sociedade de propósito específico, sociedade em conta de participação, parceria imobiliária ou consórcio ("Deliberações Especiais"). Não obstante o disposto acima, dependerá

## 15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

também de aprovação dos representantes dos Acionistas Bloco CBR na Reunião Prévia correspondente a tal deliberação sempre que, conforme o caso, (i) o novo empreendimento imobiliário ou o desinvestimento tiver como contraparte uma Parte Relacionada dos Acionistas Bloco RH, de Ralph, de Ovadia ou do Minoritário, e/ou (ii) o novo empreendimento imobiliário ou o desinvestimento envolver qualquer das matérias a serem levadas a Conselho de Administração.

São denominados "Acionistas Bloco CBR" a Cyrela ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco CBR, bem como são denominados "Acionistas Bloco RH" a RH Empreendimentos, Ralph Horn, Ovadia Horn, ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco RH.

### **e. descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês**

A indicação dos membros do Conselho de Administração será definida em reunião prévia antecedente à assembleia geral e a indicação dos membros para a Diretoria será definida também em reunião prévia antecedente à reunião de conselho de administração.

Após a realização do IPO Qualificado, os Acionistas deverão votar, com suas ações vinculadas e outras ações de emissão da Companhia por eles detidas, na eleição dos membros do Conselho de Administração, de modo que sejam eleitos 2 (dois) membros indicados pelos Acionistas Bloco RH, 2 (dois) membros indicados pelos Acionistas Bloco CBR e 2 (dois) a 3 (três) membros independentes.

Adicionalmente, após a realização do IPO Qualificado, os Acionistas devem exercer os respectivos direitos de voto com o objetivo de eleger, como Presidente do Conselho de Administração, uma pessoa física indicada conjuntamente pelos Acionistas Bloco RH, conforme definido em Reunião Prévia.

Os Acionistas Bloco RH deverão indicar o diretor presidente, o qual por sua vez indicará os demais diretores da Companhia para aprovação e eleição pelos membros do Conselho de Administração, ressalvado o diretor financeiro, que, após ter ocorrido o IPO Qualificado, deverá ser indicado pelos Acionistas Bloco CBR, podendo o Presidente do Conselho de Administração rejeitar as indicações efetuadas pelos Acionistas Bloco CBR, no máximo, 3 (três) vezes.

### **f. descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las**

Qualquer transferência de ações pelos Acionistas Bloco RH, pelos Acionistas Bloco CBR, ou pelo Minoritário, que não estejam de acordo com as disposições estipuladas no Acordo de Acionistas será considerada nula de pleno direito.

O Acordo de Acionistas prevê restrições à transferência de ações típicas de operações desta natureza, tais como direito de preferência e *tag along*. Além disso, há restrição para venda de ações a concorrentes pelos acionistas vinculados ao Acordo e regras para transferência via *block trade* após a realização do IPO pela Companhia.



### **15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte**

Nenhum dos acionistas poderá criar quaisquer ônus sobre suas respectivas ações vinculadas, a menos que expressamente autorizados conjuntamente pelos Acionistas Bloco RH e pelos Acionistas Bloco CBR.

Ainda, nos termos do Acordo de Acionistas, o Minoritário outorgou (i) à Companhia, e (ii) aos Acionistas Bloco RH e aos Acionistas Bloco CBR, em conjunto, uma opção de compra, sobre a totalidade das Ações Vinculadas detidas pelo Minoritário, a qual poderá ser exercida a qualquer momento durante a vigência do Acordo Acionistas, observadas as condições nele estipuladas.

Por fim, caso os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR desejem conjuntamente transferir a totalidade de suas ações vinculadas a um terceiro, os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR terão o direito de exigir que o Minoritário transfira a totalidade de suas ações vinculadas ao terceiro (*drag along*).

***g. descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle***

Com exceção das condições acima previstas, não há outras disposições no Acordo de Acionistas da Companhia que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do Conselho de Administração.

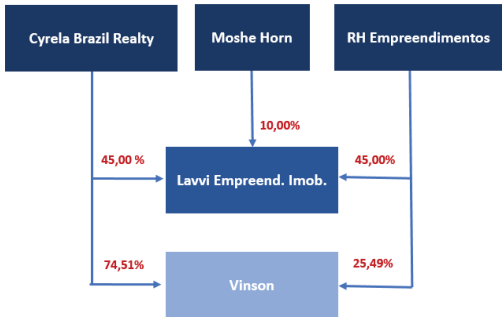
## **15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor**

### **15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia**

Não houve alteração nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia.

## 15.7 - Principais Operações Societárias

### 15.7 - Principais operações societárias

<b>a. evento</b>	Aumento de Capital da Companhia com conferência de ativos (SPE Vinson)
<b>b. principais condições do negócio</b>	<p>Em 2 de janeiro de 2020, realizamos uma alteração ao contrato social para prever o aumento de nosso capital social, mediante a emissão de 55.361.800 quotas ordinárias e 6.151.312 quotas preferenciais, totalizando 61.513.112 novas quotas emitidas pela companhia, no montante de R\$61.513.112,00 ("<u>Aumento de Capital</u>"). O Aumento de Capital foi realizado mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("<u>SPE Vinson</u>"), tendo sido aportado pelas acionistas controladoras da Companhia, a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("<u>RH</u>") e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("<u>Cyrela</u>"), em partes iguais. Em razão do Aumento de Capital, a Companhia passou a deter uma participação direta na SPE Vinson, equivalente a 50,98% do seu respectivo capital social.</p> <p>A SPE Vinson é um complexo residencial do imobiliário denominado Praças da Cidade. Para mais informações sobre a SPE Vinson, ver itens 8.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.</p>
<b>c. sociedades envolvidas</b>	Companhia, RH, Cyrela e SPE Vinson
<b>d. efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissores</b>	Não aplicável, conforme item (e) abaixo.
<b>e. quadro societário antes e depois da operação</b>	<p><b>Antes do Aumento de Capital:</b></p>  <pre> graph TD     CR[Cyrela Brazil Realty] -- 45,00% --&gt; LEI[Lavvi Empreend. Imob.]     MH[Moshe Horn] -- 10,00% --&gt; LEI     RE[RH Empreendimentos] -- 45,00% --&gt; LEI     CR -- 74,51% --&gt; V[Vinson]     MH -- 25,49% --&gt; V   </pre> <p><b>Depois do Aumento de Capital:</b></p>

## 15.7 - Principais Operações Societárias

	<pre> graph TD     Cyrela[Cyrela Brazil Realty] -- 45,00% --&gt; Lavvi[Lavvi Empreend. Imob.]     Moshe[Moshe Horn] -- 10,00% --&gt; Lavvi     RH[RH Empreendimentos] -- 45,00% --&gt; Lavvi     Lavvi -- 50,98% --&gt; Vinson[Vinson]     Cyrela -- 49,02% --&gt; Vinson   </pre>
<b>f. mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	No âmbito do Aumento de Capital, foi concedido aos acionistas direito de preferência na subscrição.

<b>a. evento</b>	Transformação do tipo societário para sociedade anônima
<b>b. principais condições do negócio</b>	Em 19 de junho de 2020, foi aprovada, em assembleia geral extraordinária, a transformação da Lavvi em sociedade anônima, bem como a submissão de pedido de registro de companhia aberta, categoria "A".
<b>c. sociedades envolvidas</b>	Companhia, RH, e Cyrela
<b>d. efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissores</b>	Não houve alteração no quadro societário.
<b>e. quadro societário antes e depois da operação</b>	Não houve alteração no quadro societário
<b>f. mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	Não aplicável.

## **15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico**

### **15.8 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta seção 15 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

### 16. Transações com Partes Relacionadas

#### 16.1 - Descrever as regras, políticas e práticas da Companhia quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Em 19 de junho de 2020, nosso Conselho de Administração aprovou a nossa Política de Transações com Partes Relacionadas ("Política de Transações com Partes Relacionadas"), conforme versão atualizada aprovada na Reunião do Conselho de Administração em 07 de agosto de 2020. A nossa Política de Transação com Partes Relacionadas tem por objetivo assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com Partes Relacionadas (conforme definido abaixo) e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo Companhia sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições usuais de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

Para os efeitos da nossa Política de Transações com Partes Relacionadas, definimos "potencial conflito de interesse" como as situações nas quais os objetivos pessoais dos tomadores de decisão, por qualquer razão, possam não estar alinhados aos objetivos e interesses da Companhia em matérias específicas, sendo que o potencial conflito de interesses que surge quando uma pessoa se encontra envolvida num processo decisório no qual a sua capacidade de julgamento isento possa estar comprometida pelo fato de que: (a) de um lado, essa pessoa tem o poder de influenciar o resultado da decisão, e ao mesmo tempo (b) possa existir um ganho para ela diretamente, para algum membro próximo da família, ou ainda para terceiro com o qual a pessoa esteja envolvida. Nos termos do artigo 3 da nossa Política, a definição de "Partes Relacionadas" está de acordo com o disposto no item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), sendo exemplos não exaustivos de Partes Relacionadas: (i) as pessoas naturais ou jurídicas com as quais a Companhia tenha possibilidade de contratar em condições que não sejam as de independência que caracterizam as transações com terceiros alheios à Companhia, conforme regulamentação e/ou orientação dos órgãos reguladores; qualquer pessoa, natural ou jurídica, que, direta ou indiretamente, por meio de um ou mais intermediários, controlar, for controlada por, ou estiver sob o controle comum da Companhia; qualquer pessoa natural ou jurídica que tiver influência significativa sobre a Companhia; (iv) qualquer pessoa natural ou jurídica que tiver controle conjunto sobre a Companhia; (v) qualquer pessoa natural ou jurídica que for coligada da Companhia; (vi) qualquer pessoa natural ou jurídica que seja uma investida da Companhia; (vii) qualquer pessoa natural ou jurídica que tiver autoridade e/ou responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, direta ou indiretamente; e (viii) qualquer pessoa natural que seja membro próximo a familiares ou a qualquer pessoa referida nas alíneas acima, entendendo-se como membro próximo a familiares aqueles que possam influenciar ou ser influenciados por essa pessoa nos seus negócios com a Companhia, incluindo: (a) seu cônjuge ou companheiro(a) e filhos; (b) filhos de seu cônjuge ou de companheiro(a); e (c) seus dependentes ou os de seu cônjuge. Ressaltamos, no entanto, que essa definição e os exemplos mencionados acima descritos não são taxativos e não exaurem os aspectos que devem ser considerados na identificação das Partes Relacionadas, nem mesmo restringem as informações que devem ser objeto de divulgação.

## 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

Nos termos de nossa Política de Transações com Partes Relacionadas, toda transação com partes relacionadas ou que envolva potencial conflito de interesse deverá ser formalizada contratualmente de acordo com os seguintes critérios: (i) observância das Condições de Mercado e dos mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas pela Companhia com partes independentes; e (ii) contrato que formalizará a Transação com Partes Relacionadas ou a transação com Potencial Conflito de Interesse deverá descrever, além dos termos da transação, os eventuais impactos e riscos ocasionados (ou que poderão ser ocasionados) para a Companhia e para a Parte Relacionada, caso aplicável.

O Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria deverão ter acesso a todos os documentos relacionados à respectiva Transação com Partes Relacionadas, bem como quaisquer pareceres ou opiniões técnicas sobre o tema, para que possam fundamentar sua análise, bem como verificar a observância aos princípios da Política de Transações com Partes Relacionadas. Na análise de transações com partes relacionadas, o Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria deverão verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às Condições de Mercado. Em sua análise, deverão observar os seguintes pontos: (i) se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada; (ii) se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes, mencionando as bases concretas de comparação adotadas (como, por exemplo, outras cotações de mercado, contratos similares celebrados anteriormente com terceiros, laudos elaborados por terceiros independentes, etc.); (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; (iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado; (v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e (vi) a observância aos princípios e regras da Política de Transações com Partes Relacionadas.

O procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas segue os termos da Lei das Sociedades por Ações, que prevê que, nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração da Companhia, o acionista ou administrador, conforme o caso, deve se abster de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o nosso.

A Lei das Sociedades por Ações proíbe, ainda, conselheiros e diretores da Companhia de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da companhia, em detrimento do interesse da companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida por meio de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

### **16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas**

Desta forma, caso seja identificada uma matéria que envolva Partes Relacionadas, nossos Administradores ou colaboradores que estejam envolvidos devem manifestar seu potencial conflito de interesses acerca da referida matéria, ausentar-se das discussões sobre o tema e abster-se de votar a respeito da respectiva matéria.

Nessas situações, a manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção da discussão e votação a respeito da referida matéria deverão constar da ata da deliberação ou reunião em que for apresentada a situação. Caso algum Administrador ou colaborador que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesses, qualquer terceiro que tenha conhecimento da situação poderá fazê-lo.

Recebida a manifestação acima descrita, cabe à Diretoria ou ao Conselho de Administração da Companhia, conforme o caso, analisar e manifestar-se acerca do enquadramento ou não da referida transação como uma Transação com Partes Relacionadas ou da existência de Potencial Conflito de Interesses. Se confirmado seu enquadramento como Transação com Partes Relacionadas ou como uma situação de Potencial Conflito de Interesses, a Diretoria ou o Conselho de Administração da Companhia, conforme o caso, deverá comunicar o Comitê de Auditoria a existência de tal transação ou situação. O Comitê de Auditoria entrará então em contato com a área ou pessoa solicitante para solicitar a apresentação das informações e documentos necessários para que possa se manifestar acerca da potencial Transação com Partes Relacionadas ou da situação de Potencial Conflito de Interesses.

A íntegra da nossa Política de Transações com Partes Relacionadas poderá ser obtida no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)), bem como no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria Política de Transações entre Partes Relacionadas.



**16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts	10/05/2019	10.000.000,00	R\$0,00	R\$ 4.167.237,30	18/02/2020	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
Controlada direta.							
<b>Objeto contrato</b>							
Mútuo Financeiro.							
<b>Garantia e seguros</b>							
Caução de Quotas.							
<b>Rescisão ou extinção</b>							
N/A							
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
Contrato firmado em 10/05/19, no valor de até R\$ 10 milhões, com a liberação de R\$ 4.167 mil como forma de financiar de parte da aquisição de 40% CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A. Empreendimentos e Participações (Cyrela), pela Lavvi. Entre as condições de amortização, a Cyrela poderia reter a parcela de 20% de direito da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda, para amortização imediata do mútuo. Em 18 de fevereiro de 2020 ocorreu a quitação do saldo remanescente, não havendo mais nada em aberto quanto a esse mútuo em 30 de junho de 2020.							
<b>Posição contratual do emissor</b>							
Devedor							
<b>Especificar</b>							
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Parts	09/05/2017	848.249,00	R\$0,00	R\$ 848.249,00	31/12/2017	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
Controlada direta.							
<b>Objeto contrato</b>							
Compra e venda de quotas para aquisição de sociedade.							
<b>Garantia e seguros</b>							
Não há.							
<b>Rescisão ou extinção</b>							
N/A							
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
Aquisição de 99,99% da participação societária na Apolo 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas quotas eram 50% detidas pela RH Empreendimentos Imobiliários Ltda e 50% detidas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.							
<b>Posição contratual do emissor</b>							
Devedor							
<b>Especificar</b>							
Cyrela Construtora Ltda.	01/10/2017	6.708.936,15	R\$0,00	R\$ 6.708.936,15	01/02/2027	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
Sociedade controlada pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, acionista controladora da Companhia.							

**16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
<b>Objeto contrato</b>	Contrato de Prestação de Serviços, no Regime de Preço Fechado, para Construção de Condomínio Carrão celebrado entre a Cyrela Construtora Ltda., controlada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, acionista controladora da Companhia, na qualidade de prestadora de serviço ("Contratada") e Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada pela Companhia, ("Contratante").						
<b>Garantia e seguros</b>	A Contratada é responsável pela contratação de apólice de seguro, emitida por seguradora de primeira linha, em benefício da Contratante.						
<b>Rescisão ou extinção</b>	(i) por iniciativa da Contratante, caso ocorra interrupção ou paralisação por motivo injustificado das obras; (ii) por iniciativa da Contratada, no caso de inadimplemento das obrigações da Contratante de qualquer um dos pagamentos; ou (iii) por iniciativa por qualquer das partes, se a outra parte vier a requerer recuperação ou ter contra si ajuizada qualquer execução ou pedido de falência ou de qualquer outra forma ter demonstrado sua insolvência.						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Prestação de serviço pela Contratada para construir, pelo regime de preço fechado, o empreendimento Condomínio Carrão, conforme projeto de construção, eventuais modificações que venham a ser introduzidas no projeto nos termos do Contrato e demais documentos técnico-informativos. A Contratante pagará à Contratada, mensalmente, honorários de 6% sobre os gastos totais efetivamente desembolsados com a obra, até o limite do Preço Fechado previsto no contrato.						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra						
<b>Especificar</b>	Prestação de serviços após a entrega da obra, a Contratante fará jus a honorários de 2% sobre o Preço Fechado, a título de custo de manutenção, para execução de eventuais manutenções que se fizerem necessários pelo prazo de 5 anos. O Preço Fechado é de R\$ 104.881,01 do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC que, em 30 de junho de 2020, equivale ao valor de R\$ 6.708.936,15.						

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado****16.3 - Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2 acima ocorridas no último exercício social:*****a. identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses; e***

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas que se encontram descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência inexistiam procedimentos ou políticas reconhecidamente efetivos para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses nos contratos que celebramos.

Atualmente, conforme descrito no item 16.1 acima, nossa Política de Transações com Partes Relacionadas estabelece que compete ao Conselho de Administração aprovar a realização de qualquer negócio entre nós (ou nossas controladas) e partes relacionadas.

Caso seja identificada, pelos nossos administradores, qualquer matéria que possa dar ensejo a qualquer conflito de interesse entre nós ou nossas controladas e qualquer parte relacionada, estes devem, obrigatoriamente, manifestar as razões de tal conflito de interesses, ausentando-se das discussões sobre o tema e abstendo-se de votar a respeito da respectiva matéria.

Nessas situações, a manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção da discussão e votação a respeito da referida matéria deverão constar da ata da deliberação ou reunião em que for apresentada a situação. Caso algum Administrador ou colaborador da Companhia que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesses, qualquer terceiro que tenha conhecimento da situação poderá fazê-lo.

Adicionalmente, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os nossos acionistas não podem votar nas deliberações da Assembleia Geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-los de modo particular, ou em que tiverem interesse conflitante com o nosso. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tenha interesse conflitante com o nosso é anulável, respondendo o acionista pelos danos causados e pela restituição das vantagens que tiver auferido.

***b. demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.***

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas que se encontram descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência inexistiam procedimentos ou políticas reconhecidamente efetivos para endereçar riscos decorrentes da existência de conflitos de interesses nos contratos que celebramos.

Atualmente, conforme previsto em nossa Política de Transações com Partes Relacionadas, no caso de realização de quaisquer transações com partes relacionadas, observamos as condições gerais praticadas pelo mercado à época da celebração do respectivo contrato, tais como preços, prazos e

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

taxas usuais de mercado, tomando-se como base, ainda, negociações da mesma natureza anteriormente realizadas.

Além disso, nos termos da nossa Política de Transações com Partes Relacionadas, devemos divulgar ao mercado quaisquer contratações realizadas com partes relacionadas, com detalhes que sejam suficientes para a identificação das partes envolvidas e de quaisquer condições essenciais ou não estritamente comutativas inerentes às transações em questão, assegurando, assim, ao mercado, a possibilidade de fiscalizar e acompanhar nossos atos de gestão, ainda que não tenham se consumado, de acordo com o previsto no artigo 247 da Lei das Sociedades por Ações e na Deliberação CVM 642, de 07 de outubro de 2010.

A divulgação dessas informações também deverá ser realizada, de forma clara e precisa, nas notas explicativas às nossas demonstrações financeiras trimestrais e anuais, de acordo com os princípios contábeis aplicáveis, e no nosso Formulário de Referência. Ademais, todas as transações com partes relacionadas são formalizadas por meio de instrumento escrito, com a devida indicação do objeto da transação, valores envolvidos no negócio, prazos e taxas cobradas, se aplicáveis, bem como dos demais direitos e responsabilidades das partes envolvidas. As partes relacionadas com quem contratamos também devem declarar, por meio de cláusula específica contida nos nossos contratos, que têm conhecimento, respeitam e, estão de acordo com a nossa Política de Transação com Partes Relacionadas.

Em razão disso, é possível demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas entre nós e/ou nossas controladas e qualquer de nossas partes relacionadas, bem como o respectivo pagamento compensatório adequado em tais negociações, mediante sua comparação com outras operações semelhantes praticadas pelo mercado em geral, conforme o caso.

## **16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas**

### ***16.4 - Outras informações relevantes***

Com relação aos contratos com partes relacionadas que se encontram descritos no item 16.2 deste Formulário de Referência, a Companhia esclarece que em tais contratos refletem as informações constantes nas notas explicativas às demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Nesse sentido, cumpre informar, que em 30 de junho de 2020 inexistiam quaisquer saldos pendentes com relação aos referidos contratos, tendo sido devidamente quitados pela Companhia.

**17.1 - Informações Sobre O Capital Social**

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Emitido</b>				
19/06/2020	106.516.652,00	19/06/2020	106.516.652	0	106.516.652
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Subscrito</b>				
19/06/2020	106.516.652,00	19/06/2020	106.516.652	0	106.516.652
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Integralizado</b>				
19/06/2020	106.516.652,00	19/06/2020	106.516.652	0	106.516.652
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Autorizado</b>				
19/06/2020	0,00		1.500.000.000	0	1.500.000.000

**17.2 - Aumentos do Capital Social**

Data de deliberação	Órgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
31/10/2019	Reunião de Sócios	31/10/2019	44.993.540,00	Subscrição particular	40.503.186	4.500.354	45.003.540	449.935.40000000	1,00	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
Valor nominal										
<b>Forma de integralização</b>										
Capitalização AFAC										
02/01/2020	Reunião de Sócios	02/01/2020	61.513.112,00	Subscrição particular	55.361.800	6.151.312	61.513.112	136,68505188	1,00	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
Valor nominal										
<b>Forma de integralização</b>										
Ativos										

### **17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações**

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, visto que até a data deste Formulário de Referência não houve desdobramentos, grupamentos ou bonificações de ações de nossa emissão.



#### **17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social**

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência não houve redução em nosso capital social.

## **17.5 - Outras Informações Relevantes**

### **17.5 - Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevante**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações relevantes em relação a esta Seção 17 foram disponibilizadas nos itens acima.

**18.1 - Direitos Das Ações**

<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Ordinária</b>
<b>Tag along</b>	100,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Mínimo de 25% do lucro líquido ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social.
<b>Direito a voto</b>	Pleno
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Sim
<b>Descrição das características do reembolso de capital</b>	As ações ordinárias possuem direito a reembolso do capital, no caso de liquidação. Adicionalmente, os acionistas que dissentirem de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderão retirar-se da nossa Companhia, mediante reembolso do valor de suas ações com base no seu valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral, nos termos e exceções previstos na Lei das Sociedades por Ações. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) nossa cisão; (ii) redução do nosso dividendo mínimo obrigatório; (iii) mudança do nosso objeto social; (iv) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade; e (v) participação da nossa Companhia em um grupo de sociedades.
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	Não
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o nosso Estatuto Social, tampouco as deliberações adotadas por nossos acionistas em Assembleias Gerais podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos: (i) direito de participar na distribuição dos lucros; (ii) direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação; (iii) direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e (iv) direito a retirar-se nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.
<b>Outras características relevantes</b>	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Regulamento do Novo Mercado, regulamentação vigente e o nosso Estatuto Social, a realização de oferta pública de aquisição de ações é exigida nas hipóteses de alienação de controle, cancelamento de registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado.

## **18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública**

### **18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública**

O nosso Estatuto Social não estabelece hipóteses que limitem o direito de voto de acionistas. Não obstante, há previsão de hipóteses em que há obrigatoriedade de realização de oferta pública, conforme listadas abaixo:

#### *Obrigação de Realizar OPA por Alienação de Controle*

Nos termos do nosso Estatuto Social, a alienação direta ou indireta de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de nossa emissão de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

#### *Obrigação de Realizar OPA devido à Saída do Novo Mercado*

A nossa saída do Novo Mercado, seja por ato voluntário, compulsório ou em virtude de reorganização societária, deve observar as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e observar os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação feita por nós, na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Não obstante o acima disposto, nos termos do art. 44 do Regulamento do Novo Mercado da B3, a saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização da OPA na hipótese de dispensa aprovada em assembleia geral.

### **18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto**

#### **18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto**

Conforme disposto no Estatuto Social, na hipótese de aumento de capital da Companhia, o Conselho de Administração irá estabelecer as condições da emissão, preço, prazo e forma de sua integralização, podendo, a seu exclusivo critério, excluir o direito de preferência do acionista ou reduzir o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

#### **18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados**

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, visto que, até a data deste Formulário de Referência, não possuímos valores mobiliários admitidos à negociação. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

## **18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, visto que, até a data deste Formulário de Referência, não possuíamos valores mobiliários emitidos que não fossem ações.

### **18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários**

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, visto que, até a data deste Formulário de Referência, não possuíamos valores mobiliários emitidos que não fossem ações.



## **18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação**

### **18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação**

Até a data deste Formulário de Referência, nossas ações não eram admitidas à negociação em nenhum mercado público de negociação.

### **18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros**

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Na data deste Formulário de Referência, não possuímos valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

## **18.8 - Títulos Emitidos no Exterior**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, não possuímos títulos emitidos no exterior.

## **18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição**

### **18.9 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia.**

Não aplicável, uma vez que até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários por nós ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários de nossa emissão nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

## **18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas**

### **18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios**

Não aplicável, tendo em vista que os últimos três exercícios sociais e no exercício corrente não realizamos oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

## **18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição**

### **18.11 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros**

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos três exercícios sociais e no exercício corrente não realizamos oferta pública de aquisição de ações.

**18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários****18.12 – Outras informações relevantes**

Em 18 de novembro de 2019, a Companhia emitiu a Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) em favor do Banco Alfa de Investimento S.A., no valor de R\$50 milhões e cujos recursos líquidos foram utilizados integralmente para investimento, direto ou indireto, pela Companhia ou por suas controladas, em determinados empreendimentos imobiliários. A CCB foi emitida no âmbito de uma operação estruturada e serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização.

Com exceção do CRI lastreado na CCB, não há outras informações relevantes que não foram evidenciadas na Seção 18 deste Formulário de Referência.

## **19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, visto que até a data deste Formulário de Referência não havíamos aprovado plano de recompra de ações.



## **19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, não há valores mobiliários em tesouraria.

### **19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria**

#### **19.3 - Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações relevantes em relação a esta Seção 19 foram disponibilizadas nos itens acima.

## 20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

**Data aprovação** 07/08/2020

**Órgão responsável pela aprovação** Conselho de Administração

**Cargo e/ou função** A política de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia ("Política de Negociação") deverá ser compulsoriamente observada pelos nossos diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal (caso instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária (em conjunto "Pessoas Obrigadas"). Adicionalmente às Pessoas Sujeitas à Política, estão vinculados e devem observar a Política de Negociação: (i) a Companhia; (ii) os nossos acionistas controladores; e (iii) quem quer que, em virtude de seu cargo, função, posição em nossa Companhia e/ou em nossas controladas, tenha conhecimento de Ato ou Fato Relevante, nos termos do art. 155, § 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e do art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2020, conforme alterada ("Instrução CVM 358") (que, em conjunto com as Pessoas Obrigadas, são definidas com "Pessoas Vinculadas").

### Principais características e locais de consulta

A Política de Negociação foi elaborada com base na Instrução CVM 358 e na Instrução CVM nº 567, de 17 de setembro de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 567"), e visa regulamentar as operações com valores mobiliários de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"). A nossa Política de Negociação estabelece as regras que deverão ser observadas pelas Pessoas Vinculadas, bem como as diretrizes que regerão, de modo ordenado e dentro dos limites estabelecidos pela legislação aplicável, a negociação de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 358, da Instrução CVM 567 e da referida política. A Política de Negociação aplica-se à Companhia e a suas Controladas, sendo que quaisquer referências feitas na política à Companhia devem ser interpretadas como uma referência à Companhia e suas Controladas, conforme aplicável.

As Pessoas Obrigadas deverão comunicar à Companhia, na forma do Formulário Individual anexo à política acerca das informações relativas à aquisição de participação acionária relevante direta ou indireta, conforme definida na Política de Negociação, imediatamente após ser alcançada referida participação, assim como deverão informar a alienação ou a extinção de ações e demais Valores Mobiliários, ou de direitos sobre eles, a cada vez que a participação do titular da espécie ou classe dos Valores Mobiliários em questão: (i) atingir o percentual de 5% (cinco por cento) do total desta espécie ou classe de Valores Mobiliários; ou (ii) for reduzida em 5% (cinco por cento) do total desta espécie ou classe de Valores Mobiliários. As Pessoas Sujeitas à Política, ainda, indicarão os Valores Mobiliários que sejam de propriedade: (i) de seu cônjuge, de quem não esteja separado judicial ou extrajudicialmente; (ii) de seu(u) companheiro(a); (iii) de dependente incluído na declaração anual do imposto sobre a renda; e (iv) de sociedades controladas direta ou indiretamente pelas Pessoas Vinculadas.

**Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização** Nos termos da nossa Política de Negociação e conforme a Instrução CVM 358, é vedada a negociação de Valores Mobiliários pela Companhia, suas controladas e por Pessoas Vinculadas nas seguintes hipóteses, conforme aplicável: (i) desde a data em que tomem conhecimento do Ato ou Fato Relevante até a sua divulgação ao mercado; (ii) sempre que existir a intenção de promovermos incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária envolvendo a Companhia; (iii) sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações representativas do nosso capital social pela própria Companhia, nossas controladas ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim; (iv) dentro do período de 15 (quinze) dias antes e no dia da divulgação das informações anuais (DFP) e de quaisquer informações trimestrais (ITR) da Companhia (Black-out period financeiro); (v) nos períodos de tempo adicionais determinados pelo Diretor de Relações com Investidores, nos quais as Pessoas Vinculadas ou parte das Pessoas Vinculadas deverão abster-se de negociar os valores mobiliários de emissão da Companhia, devendo o Diretor de Relações com Investidores informar expressamente às Pessoas Vinculadas que forem afetadas por referida determinação (Black-out period DRI).  
As vedações à negociação de Valores Mobiliários deixarão de vigorar tão logo a divulgarmos o Ato ou Fato Relevante aplicável ao mercado. No entanto, tais vedações deverão ser mantidas, por um prazo razoável no entendimento de Pessoas Sujeitas à Política, mesmo após a divulgação do Ato ou Fato Relevante, na hipótese em que eventuais negociações com Valores Mobiliários possam nos impactar negativamente ou nossos acionistas.  
A nossa Política de Negociação pode ser acessada no website da Companhia ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)).

## **20.2 - Outras Informações Relevantes**

### **20.2 - Outras informações relevantes**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações relevantes em relação a esta Seção 20 foram disponibilizadas nos itens acima.

## **21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações**

### **21. Política de divulgação de informações**

#### **21.1 - Descrever normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva**

As normas, regimentos e procedimentos internos relativos à divulgação de informações que a nossa Companhia adota estão descritos na nossa Política de Divulgação (definida na seção abaixo), conforme disposta no item 21.2 deste Formulário de Referência.

A Companhia tem o compromisso de prover o mercado com informações corporativas objetivas, confiáveis, tempestivas e divulgadas de forma homogênea, em linha com os requisitos legais, para permitir a melhor decisão de investimento. Para isto, em conformidade com a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), a Companhia mantém Política de Divulgação de Informações, que trata da divulgação de Ato ou Fato Relevante, expectativas de desempenho futuro, bem como, do período de silêncio que antecede as divulgações de seu resultado.

Além disso, em razão de possuir suas ações admitidas à negociação no segmento especial da B3 denominado "Novo Mercado" a Companhia se submete às regras e disposições a respeito da divulgação de informações previstas no Regulamento do Novo Mercado.

## **21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

### **21.2 - Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pela Companhia, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas**

Nossa "Política de Uso e Divulgação de Informações" ("Política de Divulgação"), foi aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2020, tendo sido sua versão mais recente e atualizada aprovada na RCA de 07/08/20.

A Política de Divulgação foi elaborada com base na Instrução CVM 358, e tem como objetivo oferecer aos acionistas, investidores, analistas de mercado, imprensa financeira especializada, mercado em geral, os nossos elevados padrões de governança, transparência e confiabilidade, de modo que nossa Política de Divulgação está adequada às boas práticas de conduta no uso de informações relevantes e divulgação de Atos ou Fatos Relevantes (conforme definido abaixo).

Nos termos do art. 155, §1º da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, e do art. 2º da Instrução CVM 358, considera-se relevante, qualquer decisão de acionista controlador, deliberação da assembleia geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, comercial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação de valores mobiliários; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter valores mobiliários; ou (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular dos valores mobiliários. ("Ato ou Fato Relevante").

A nossa Política de Divulgação deverá ser compulsoriamente observada por: (i) Companhia; (ii) os acionistas controladores da Companhia; (iii) administradores da Companhia; (iv) Conselheiros Fiscais da Companhia (caso instalado); (v) membros dos comitês de assessoramento da Companhia, sejam eles estatutários ou não; (vi) controladas da Companhia; e (vii) todos os demais colaboradores ou consultores da Companhia com acesso a Ato ou fato relevante envolvendo a Companhia ou suas controladas. Além disso, deverão também aderir à nossa Política de Divulgação, por meio da assinatura do Termo de Adesão, as pessoas que a Companhia considere, a seu critério, necessárias ou convenientes ("Pessoas Sujeitas à Política").

A finalidade da divulgação de Ato ou Fato Relevante é assegurar aos acionistas e investidores a disponibilidade, em tempo hábil, de forma eficiente e razoável, das informações necessárias para as suas decisões de aquisição, manutenção e alienação de valores mobiliários, assegurando a melhor simetria possível na disseminação das informações, evitando-se, desta forma, o uso indevido de informações privilegiadas no mercado de valores mobiliários pelas pessoas que a elas tenham acesso, em proveito próprio ou de terceiros, em detrimento dos investidores em geral, do mercado e da nossa Companhia.

Para isso, a informação sobre qualquer Ato ou Fato Relevante ocorrido ou relacionado aos nossos negócios, deverá ser simultaneamente comunicada, de forma imediata, clara e precisa, pelo nosso Diretor de Relações com Investidores à CVM na rede mundial de computadores, e, caso aplicável, à

## **21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

B3 e a outras Bolsas de Valores, por meio dos sistemas eletrônicos apropriados, conforme indicado por tais entidades.

Conforme disposto na nossa Política de Divulgação, caso as Pessoas Sujeitas à Política tenham conhecimento de Ato ou Fato Relevante, devem imediatamente comunicar o nosso Diretor de Relações com os Investidores. Sempre que houver dúvida a respeito da relevância acerca de determinada informação que possa ser considerada Ato ou Fato Relevante, deve-se entrar em contato com o Diretor de Relações com Investidores, a fim de que tal dúvida seja esclarecida. Cumpre ao nosso Diretor de Relações com Investidores a responsabilidade pela prestação de informações ao público investidor, à CVM, à B3 e a outras Bolsas de Valores, conforme aplicável, relacionadas à Ato ou Fato Relevante.

A divulgação de Ato ou Fato Relevante deverá ocorrer, sempre que possível, após o encerramento dos negócios na B3 e, se for o caso, em outras Bolsas de Valores em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam negociados. Caso seja necessária a divulgação antes da abertura da sessão de negociação, tal divulgação deverá ser preferencialmente realizada com pelo menos uma hora de antecedência. Caso seja imperativa a divulgação durante a sessão de negociação, o Diretor de Relações com Investidores deverá solicitar, sempre simultaneamente às bolsa de valores e entidades do mercado de balcão organizado, nacionais e estrangeiras, em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, a suspensão da negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia, ou a eles referenciados, pelo tempo necessário à adequada disseminação da Informação Relevante, observados os procedimentos previstos nos regulamentos editados pelas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado sobre o assunto.

Em casos excepcionais em que a divulgação indistinta de Ato ou Fato Relevante possa pôr em risco interesse legítimo da Companhia, a opção por sua não divulgação será objeto de decisão dos nossos administradores.

Ainda que os nossos administradores decidam pela não divulgação de Ato ou Fato Relevante, é seu dever divulgar imediatamente o referido Ato ou Fato Relevante, diretamente ou por meio do nosso Diretor de Relações com Investidores, nas hipóteses de: (i) a informação escapar ao controle da Companhia ou daqueles que tiverem conhecimento originalmente; ou (ii) oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários emitidos pela Companhia.

O inteiro teor de nossa Política de Divulgação pode ser acessada no nosso site de relações com investidores ([ri.lavvi.com.br](http://ri.lavvi.com.br)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

### **21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações**

#### **21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações**

O nosso administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização de nossa Política de Divulgação é o nosso Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores.



## **21.4 - Outras Informações Relevantes**

### **21.4 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes que não foram evidenciadas na Seção 21 deste Formulário de Referência.