

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
--------------------------------	----

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	74
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	77
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	208.191.252
Preferenciais	0
Total	208.191.252
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.143.600
Preferenciais	0
Total	3.143.600

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.234.672	1.300.548	160.140
1.01	Ativo Circulante	282.041	857.369	39.452
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	173	829.614	30.773
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	173	829.614	30.773
1.01.02	Aplicações Financeiras	276.812	19.212	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	276.812	19.212	0
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	276.812	19.212	0
1.01.03	Contas a Receber	0	3.432	0
1.01.03.01	Clientes	0	3.432	0
1.01.04	Estoques	890	1.650	8.473
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	890	1.650	8.473
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.035	764	99
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.035	764	99
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	131	2.697	107
1.01.08.03	Outros	131	2.697	107
1.01.08.03.01	Outros Créditos	131	2.697	107
1.02	Ativo Não Circulante	952.631	443.179	120.688
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	136.156	103.527	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	106.589	100.621	0
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	106.589	100.621	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	28.265	2.804	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	28.265	2.804	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.302	102	0
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.302	102	0
1.02.02	Investimentos	811.715	337.526	118.749
1.02.02.01	Participações Societárias	811.715	337.526	118.749
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	15.083	10.929	20.617
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	796.632	326.597	98.132
1.02.03	Imobilizado	3.940	1.973	1.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.587	371	367
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.353	1.602	1.345
1.02.04	Intangível	820	153	227
1.02.04.01	Intangíveis	820	153	227
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	818	151	225

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.234.672	1.300.548	160.140
2.01	Passivo Circulante	48.205	26.087	2.175
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.004	2.629	38
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.004	2.629	38
2.01.02	Fornecedores	239	306	392
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	239	306	392
2.01.03	Obrigações Fiscais	244	672	29
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	244	672	29
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	244	672	29
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	504	255	494
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	89	74
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	89	74
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	504	166	420
2.01.05	Outras Obrigações	42.214	22.225	1.222
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	1.222
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	1.222
2.01.05.02	Outros	42.214	22.225	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42.211	22.212	0
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	3	13	0
2.02	Passivo Não Circulante	8.334	57.420	54.804
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.149	51.479	51.108
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	50.000	50.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	50.000	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.149	1.479	1.108
2.02.04	Provisões	6.185	5.941	3.696
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.185	5.941	3.696
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.185	5.941	3.696
2.03	Patrimônio Líquido	1.178.133	1.217.041	103.161
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	45.004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	45.004
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.213	-3
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.210	0
2.03.04	Reservas de Lucros	89.145	127.673	58.160
2.03.04.01	Reserva Legal	13.563	4.676	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	90.214	122.997	58.160
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-14.632	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	696	3.135	0
3.03	Resultado Bruto	696	3.135	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	145.531	82.572	44.379
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.355	-138	-43
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.192	-12.018	-6.729
3.04.02.01	Despesas da Administração	-19.354	-10.256	-6.729
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.838	-1.762	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	282	-1.148	-1.208
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	169.796	95.876	52.359
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	146.227	85.707	44.379
3.06	Resultado Financeiro	33.729	8.346	-143
3.06.01	Receitas Financeiras	36.293	9.012	442
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.564	-666	-585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	179.956	94.053	44.236
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.224	-529	0
3.08.01	Corrente	-2.224	-529	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	177.732	93.524	44.236
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	177.732	93.524	44.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,8374	0,65606	0,41798
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,8374	0,65606	0,41798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	177.732	93.524	44.236
4.03	Resultado Abrangente do Período	177.732	93.524	44.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	11.382	1.486	-12.862
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	11.656	409	-5.524
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	179.957	94.053	44.236
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	779	424	383
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-169.796	-95.876	-52.359
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	0	159	149
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	469	23	337
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	244	2.245	1.517
6.01.01.13	Outros resultados	3	-619	213
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.156	3.196	-7.030
6.01.02.01	Contas a receber	3.432	-3.432	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	760	6.823	-7.383
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-4.471	-767	-88
6.01.02.04	Outros créditos	2.566	-2.593	78
6.01.02.05	Fornecedores	-67	-86	319
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-428	643	15
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.375	2.591	29
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-11	17	0
6.01.03	Outros	-4.430	-2.119	-308
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-2.224	-529	0
6.01.03.02	Juros pagos	-2.206	-1.590	-308
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-569.260	-240.766	-25.322
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-438.463	-99.443	-44.635
6.02.02	Dividendos recebidos	140.484	40.120	25.330
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-4.300	-61.513	-6.045
6.02.05	Aplicações financeiras	-263.568	-119.833	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-3.413	-97	28
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-271.563	1.038.122	62.227
6.03.01	Partes relacionadas	-25.461	-4.026	1.222

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.322	0	50.000
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-50.000	0	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-783	-420	-385
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-142.212	-1.799	-1.259
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	0	1.088.577	12.649
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-380	-44.210	0
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	-54.049	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-829.441	798.842	24.043
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	829.614	30.773	6.730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	173	829.615	30.773

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	-120.000	0	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	762	3.432	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	762	3.432	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.263	-7.412	-7.177
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.263	-7.412	-7.177
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.501	-3.980	-7.177
7.04	Retenções	-779	-424	-383
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-779	-424	-383
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.280	-4.404	-7.560
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	206.089	104.888	52.801
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	169.796	95.876	52.359
7.06.02	Receitas Financeiras	36.293	9.012	442
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	198.809	100.484	45.241
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	198.809	100.484	45.241
7.08.01	Pessoal	16.289	5.765	420
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.911	2.103	420
7.08.01.04	Outros	7.378	3.662	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.838	1.762	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.540	1.900	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.224	529	0
7.08.02.01	Federais	2.224	529	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.564	666	585
7.08.03.01	Juros	2.564	666	585
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	177.732	93.524	44.236
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	177.732	93.524	44.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.751.040	1.693.791	365.872
1.01	Ativo Circulante	1.139.963	1.398.361	268.135
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.115	899.714	66.312
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.620	899.712	66.017
1.01.01.02	Caixa Restrito	2.495	2	295
1.01.02	Aplicações Financeiras	460.223	22.102	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	460.223	22.102	0
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	460.223	22.102	0
1.01.03	Contas a Receber	271.790	209.145	61.208
1.01.03.01	Clientes	271.790	209.145	61.208
1.01.04	Estoques	394.801	263.033	140.253
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	394.801	263.033	140.253
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.638	988	250
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.638	988	250
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.396	3.379	112
1.01.08.03	Outros	1.396	3.379	112
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.396	3.379	112
1.02	Ativo Não Circulante	611.077	295.430	97.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	591.097	282.180	74.931
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	106.589	100.621	0
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	106.589	100.621	0
1.02.01.04	Contas a Receber	81.194	85.496	74.880
1.02.01.04.01	Clientes	81.194	85.496	74.880
1.02.01.05	Estoques	388.060	92.644	0
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	388.060	92.644	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.330	2.804	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	13.330	2.804	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.924	615	51
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.912	525	49

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.10.04	Outros Créditos	12	90	2
1.02.02	Investimentos	15.083	10.929	20.617
1.02.02.01	Participações Societárias	15.083	10.929	20.617
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	15.083	10.929	20.617
1.02.03	Imobilizado	4.077	2.168	1.960
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.724	566	615
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.353	1.602	1.345
1.02.04	Intangível	820	153	229
1.02.04.01	Intangíveis	820	153	229
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	818	151	227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.751.040	1.693.791	365.872
2.01	Passivo Circulante	359.087	293.101	103.875
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.989	3.170	355
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.989	3.170	355
2.01.02	Fornecedores	12.230	5.633	3.643
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.230	5.633	3.643
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.730	9.681	4.143
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.730	9.681	4.143
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	3.489	4.604	1.979
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	5.241	5.077	2.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	505	3.170	4.915
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1	3.004	4.495
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1	3.004	4.495
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	504	166	420
2.01.05	Outras Obrigações	330.212	270.078	90.549
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.361	0	1.624
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.361	0	0
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	1.624
2.01.05.02	Outros	315.851	270.078	88.925
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42.211	22.212	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	233.569	165.308	60.958
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	36.434	79.571	27.514
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	3.637	2.987	453
2.01.06	Provisões	1.421	1.369	270
2.01.06.02	Outras Provisões	1.421	1.369	270
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.421	1.369	270
2.02	Passivo Não Circulante	141.991	100.349	146.475
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.562	55.679	51.108
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	413	54.200	50.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	413	54.200	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.149	1.479	1.108
2.02.02	Outras Obrigações	123.092	30.017	88.543
2.02.02.02	Outros	123.092	30.017	88.543
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	0	0	57.171
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	104.593	16.597	22.172
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	18.499	13.420	9.200
2.02.03	Tributos Diferidos	4.450	4.912	2.647
2.02.04	Provisões	11.887	9.741	4.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.388	6.550	3.696
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.388	6.550	3.696
2.02.04.02	Outras Provisões	5.499	3.191	481
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.499	3.191	481
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.249.962	1.300.341	115.522
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	45.004
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	45.004
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.213	-3
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.210	0
2.03.04	Reservas de Lucros	89.145	127.673	58.160
2.03.04.01	Reserva Legal	13.563	4.676	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	90.214	122.997	58.160
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-14.632	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	71.829	83.300	12.361

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	609.270	359.507	193.804
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-355.550	-209.716	-124.492
3.03	Resultado Bruto	253.720	149.791	69.312
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-77.157	-30.955	-16.490
3.04.01	Despesas com Vendas	-56.673	-18.098	-15.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.315	-14.077	-8.032
3.04.02.01	Despesas da Administração	-21.477	-12.315	-8.032
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.838	-1.762	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	677	-99	-1.246
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.154	1.319	7.895
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	176.563	118.836	52.822
3.06	Resultado Financeiro	44.565	7.430	907
3.06.01	Receitas Financeiras	47.642	10.092	1.950
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.077	-2.662	-1.043
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	221.128	126.266	53.729
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.827	-7.434	-4.020
3.08.01	Corrente	-16.970	-6.090	-1.371
3.08.02	Diferido	143	-1.344	-2.649
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	204.301	118.832	49.709
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	204.301	118.832	49.709
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	177.732	93.524	44.236
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.569	25.308	5.473
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,8374	0,65606	0,41798
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,8374	0,65606	0,41798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	204.301	118.832	49.709
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	204.301	118.832	49.709
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	177.732	93.524	44.236
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.569	25.308	5.473

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-158.139	-8.188	-29.449
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	222.402	127.632	51.078
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	221.128	126.266	53.729
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	791	435	393
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-4.154	-1.319	-7.895
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	2.946	672	433
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-1.193	-1.765	1.277
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	469	23	337
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-258	215	586
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-248	-839	-353
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	3.237	-226	653
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-161	2.718	1.517
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	-155	1.452	208
6.01.01.12	Baixa de imobilizado	0	0	418
6.01.01.13	Outros resultados	0	0	-225
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-361.302	-127.412	-78.627
6.01.02.01	Contas a receber	-56.892	-91.880	-86.075
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-427.706	-73.822	-7.051
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.037	-402	-66
6.01.02.04	Outros créditos	2.061	-3.602	148
6.01.02.05	Fornecedores	6.597	639	2.888
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	44.859	20.911	18.584
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-1.115	2.179	1.462
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.819	2.815	163
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	68.261	7.969	-18.191
6.01.02.10	Outras contas a pagar	4.851	7.781	9.511
6.01.03	Outros	-19.239	-8.408	-1.900
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-16.970	-6.150	-1.326
6.01.03.02	Juros pagos	-2.269	-2.258	-574

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-449.949	-174.354	5.179
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	-1.653
6.02.02	Dividendos recebidos	0	1.230	13.584
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	0	-7.905
6.02.04	Caixa restrito	-2.493	546	1.492
6.02.05	Aplicações financeiras	-444.089	-122.723	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-3.367	-38	-339
6.02.07	Caixa Líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	0	-53.369	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-287.004	1.016.237	70.235
6.03.01	Partes relacionadas	3.835	-4.428	1.624
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.524	7.100	54.402
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-56.899	-12.701	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-783	-420	-385
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-155.952	-22.475	-2.535
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-24.300	1.093.371	17.129
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-380	-44.210	0
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	-54.049	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-895.092	833.695	45.965
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	899.712	66.017	20.052
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.620	899.712	66.017

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640	-38.040	-254.680
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-24.300	-24.300
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211	-13.740	-55.951
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	-120.000	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.04	Transações de Capital com os Sócios	44.994	-32.416	0	-1.259	0	11.319	3.112	14.431
5.04.01	Aumentos de Capital	44.994	-32.345	0	0	0	12.649	4.480	17.129
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.259	0	-1.259	-1.276	-2.535
5.04.08	Transações de Capital com os Sócios	0	-71	0	0	0	-71	0	-71
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-92	-92
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.236	0	44.236	5.473	49.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.236	0	44.236	5.473	49.709
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	42.977	-42.977	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	42.977	-42.977	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	622.473	367.082	197.743
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	622.473	367.082	197.743
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-432.981	-243.363	-146.108
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-355.550	-209.716	-124.492
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-77.431	-33.647	-21.616
7.03	Valor Adicionado Bruto	189.492	123.719	51.635
7.04	Retenções	-791	-435	-393
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-791	-435	-393
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	188.701	123.284	51.242
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.796	11.411	9.845
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.154	1.319	7.895
7.06.02	Receitas Financeiras	47.642	10.092	1.950
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	240.497	134.695	61.087
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	240.497	134.695	61.087
7.08.01	Pessoal	16.292	5.767	2.376
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.914	2.105	2.376
7.08.01.04	Outros	7.378	3.662	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.838	1.762	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.540	1.900	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.827	7.434	7.959
7.08.02.01	Federais	16.827	7.434	7.959
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.077	2.662	1.043
7.08.03.01	Juros	3.077	2.662	1.043
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	204.301	118.832	49.709
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	177.732	93.524	44.236
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	26.569	25.308	5.473

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

Encerramos o ano de 2021 satisfeitos com o nosso desempenho operacional, apesar do cenário adverso enfrentado ao longo do segundo semestre. Apesar do mercado mais difícil nos últimos meses do ano, pesaram as incertezas inflacionárias, fiscais, políticas e a rápida escalada dos juros. Neste aspecto, destacamos que os lançamentos do ano, *Villa Versace*, *Wonder Ipiranga* e *Grand Vitrali* – os dois últimos lançados no segundo semestre – reportaram velocidades de venda saudáveis.

Ao final do ano, possuíamos R\$4,1 bilhões em VGV potencial no *landbank*, representados por 10 projetos. O estoque, por sua vez, contava com apenas 4 unidades concluídas. Além disso, as duas entregas realizadas em 2021 - *Palazzo Vila Mariana* e *Vitrali Moema* – reportaram índice de aceitação de 98% na 1ª vistoria, e estão 100% e 98% repassados/quitados, respectivamente.

A robustez operacional se reflete em nossas demonstrações financeiras, onde também apuramos um forte ano. Em 2021, observamos crescimento de 69% na receita líquida, com manutenção das margens e um G&A enxuto. A união de **i)** crescimento da receita, **ii)** despesas controladas e **iii)** um resultado financeiro impulsionado pelo alto volume de caixa levou ao crescimento de 90% no lucro líquido, para R\$178 milhões, o que representa ~16% do nosso valor de mercado em 31/12.

Ao longo do 4T21, distribuimos R\$120 milhões em dividendos e recomparamos R\$47 milhões em ações. Excluindo estes efeitos, houve geração de caixa de R\$35 milhões, com vasta contribuição da carteira de recebíveis, onde cabe o destaque para o perfil do cliente de alta renda e seu maior poder de antecipação. Além disso, em novembro, liquidamos o CRI de R\$50 milhões, tomado em 2019 para a aquisição do terreno do *Villa Versace*. Desta maneira, encerramos o ano com caixa de R\$571 milhões, praticamente sem dívida.

O cenário macroeconômico e o *newsflow* tem pesado contra o consumo em nosso setor, tornando o cliente inseguro. Atualmente, a venda requer mais esforço do que há um ano e aqui entra nosso desafio. De qualquer maneira, seguimos confiantes em nossos produtos e capacidade de execução, principalmente diante desta demanda mais seletiva. O mercado, soberano, ditará nosso ritmo e o definiremos a cada lançamento, cada região, através de pesquisas e acompanhamento minucioso nas praças. É certo que o cenário está menos pujante do que o observado durante o 2S20-1S21, entretanto, acreditamos que para produtos imperdíveis sempre haverá demanda. Esta é a percepção que buscamos despertar em nossos potenciais clientes: de que os produtos Lavvi são oportunidades excepcionais. Localização privilegiada, qualidade e preço atrativo.

Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e preparados para o futuro de curto, médio e longo prazo.

Arbitragem

As ações da Lavvi encontram-se listadas no Novo Mercado da B3, segmento diferenciado de listagem que engloba aquelas Companhias que, de forma espontânea, se destacam na adoção dos mais elevados padrões de governança corporativa. Conseqüentemente, a Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do Novo Mercado da B3. Desta forma, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Auditoria Externa

Atendendo às disposições da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, não ocorreu a prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras, pela Grant Thornton Auditores Independentes.

Administração.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

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

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão em 02 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição 100% primária, onde foram emitidas 108.112.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,50 cada uma, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$988.529 líquidos de comissão na data da liquidação.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 9, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

a) Aumento de capital e reestruturação societária

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

Notas Explicativas

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

b) Impacto 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:

(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 individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantém as provisões de margem e rentabilidade previstas nos estudos de viabilidade revisados.

(ii) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

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

(iii) Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

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

- Decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais previstos na Portaria nº 139/2020, que foram liquidados no exercício de 2020;
- Medidas provisórias e portarias emitidas até 31 de dezembro de 2021 não foram adotadas pela Companhia até a emissão dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

(iv) Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2021 e 2020, tendo mantido os lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não tem expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

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

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

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

Ainda seguimos com algumas medidas tomadas pela Companhia, como destacamos

Nas obras:

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

No escritório/corporativo:

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

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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas

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

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

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

Em 08 de março de 2022, o Conselho de administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos credores por imóveis compromissados (Nota Explicativa nº 3.10) e contas a pagar para sociedade em contas de participação (Nota Explicativa nº 3.22), registrados ao valor justo.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Companhias controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

Notas Explicativas

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 3.15;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos; e

Notas Explicativas

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

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

3.3. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Notas Explicativas

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

A Companhia valoriza os instrumentos financeiros derivativos pelo seu valor justo, sendo um *swap* na Controladora a única operação dessa natureza em 31 de dezembro de 2021, e que tem como principais fontes de dados as divulgações do Banco Central do Brasil. Deve-se ressaltar que a volatilidade nos índices de inflação e de juros no Brasil vem causando mudanças significativas nesses dados em curtos períodos de tempo, gerando variações significativas no valor justo. A Companhia não adotou a contabilidade de hedge para essa operação de *swap*.

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

3.4. Contas a receber de clientes

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

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

Notas Explicativas

3.6. Investimentos

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

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

3.7. Imobilizado

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

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

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

3.8. Intangível

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

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

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

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

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

Notas Explicativas

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 Valor Geral de Vendas (“VGV”) do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativos a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

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

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

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

3.13. Impostos e contribuições diferidos

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

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

Notas Explicativas

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

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

Receita com venda de imóveis

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

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

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** 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).

Notas Explicativas

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; e
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

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

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;

Notas Explicativas

- 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; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

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

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

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.

Notas Explicativas

Receita com prestação de serviços

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

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

3.17. Receitas e despesas financeiras

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

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

3.18. Informação por segmento

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

3.19. Benefícios a empregados

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

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

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

3.20. Resultado básico e diluído por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do exercício atribuível aos acionistas, sobre a média ponderada das ações em circulação no exercício social considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.d.

Notas Explicativas

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

3.22. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas a pagar (Nota Explicativa nº 14). 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.

3.23. Arrendamentos

Arrendamentos em que a Companhia é arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro ou operacional.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: **(i)** o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; **(ii)** quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; **(iii)** custos diretos incorridos; e **(iv)** estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Notas Explicativas

Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do exercício é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

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

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e não trouxeram impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- **Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios**

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.**

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38, CPC 48, e CPC 40, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que este não possui relações de hedge de taxas de juros.

- **Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material**

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade".

As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

- **Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro**

O pronunciamento revisado traz alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.**

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid - 19.

Notas Explicativas

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

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

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);
- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41); e
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixas e bancos	8	11	4.347	12.365
Aplicações Financeiras (i)	165	829.603	273	887.347
Total	173	829.614	4.620	899.712

- (i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração para a controladora e consolidado são de 75% do CDI. (variam para a controladora e consolidado de 70% a 100,1% do CDI em 31 de dezembro de 2020.)

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (i)	2.495	2
Total	2.495	2

- (i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com prazos de vencimento originais de 1 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2020). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

Notas Explicativas

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fundos de investimentos (i)	276.812	5.011	460.223	7.900
Letras Financeiras	-	14.201	-	14.202
Títulos públicos federais (ii)	106.589	100.621	106.589	100.621
Total	383.401	119.833	566.812	122.723
Circulante	276.812	19.212	460.223	22.102
Não circulante	106.589	100.621	106.589	100.621

(i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 102,20% do CDI (em 31 de dezembro de 2020, tiveram rendimento médio de 163% do CDI); e

(ii) Os títulos públicos federais são remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades em construção	-	-	346.780	251.737
Unidades concluídas	-	-	16.896	56.695
Serviços prestados	-	3.432	69	9
Ajuste a valor presente	-	-	(4.516)	(5.795)
Provisão para distrato	-	-	(6.245)	(8.005)
Total	-	3.432	352.984	294.641
Circulante	-	3.432	271.790	209.145
Não circulante	-	-	81.194	85.496

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

O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma reversão de despesa de R\$ 1.193 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (reversão de despesa de R\$1.765 em 31 de dezembro de 2020), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o exercício findo de 31 em dezembro de 2021 variaram entre 3,49 % a.a. e 6,54% a.a. (variação entre 1,70% e 6,54% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A vencer				
Até 1 ano	-	-	240.396	217.495
Acima de 1 até 2 anos	-	-	121.173	90.937
Acima de 2 até 3 anos	-	-	2.107	-
Subtotal	-	-	363.676	308.432
Serviços prestados	-	3.432	69	9
Ajuste a valor presente	-	-	(4.516)	(5.795)
(-) Provisão para distratos	-	-	(6.245)	(8.005)
Total	-	3.432	352.984	294.641

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

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

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início de período	(8.005)	(2.116)
Adições	(19.894)	(18.441)
Baixas	21.654	12.552
Saldo no fim do período	(6.245)	(8.005)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis em construção	-	-	139.964	55.760
Imóveis concluídos	-	-	2.805	12.599
Terrenos para futuras incorporações	890	1.650	622.301	275.486
Adiantamentos a fornecedores	-	-	10.711	4.240
Estoques – reversão de custos com distratos	-	-	5.987	5.729
Juros capitalizados	-	-	1.093	1.863
Total	890	1.650	782.861	355.677
Circulante	890	1.650	394.801	263.033
Não circulante	-	-	388.060	92.644

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

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

Notas Explicativas

A seguir demonstramos a movimentação dos juros no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	1.863	234
Adição por consolidação de novas controlada (i)	-	17
Juros incorridos no exercício	2.176	2.119
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(2.946)	(507)
Saldo no fim do período	1.093	1.863

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

8. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	7.121	2.804	7.121	2.804
Mútuo financeiro (b)	6.209	-	6.209	-
Total de mútuos financeiros	13.330	2.804	13.330	2.804
Redução de capital a receber (c)	14.935	-	-	-
Total ativo	28.265	2.804	13.330	2.804
Passivo				
Redução de capital a pagar (d)	-	-	14.361	-
Total Passivo	-	-	14.361	-

A seguir demonstramos a movimentação dos mútuos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	2.804	-
Liberações	9.695	2.804
Encargos financeiros incorridos	831	-
Saldo no fim do período	13.330	2.804

a) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimen to	Tipo de relaciona mento	Controladora e Consolidado	
					31/12/2021	31/12/2020
		118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	7.121	2.804
Total					7.121	2.804

Notas Explicativas

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

b) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/12/2021	31/12/2020
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI + 3% a.a.	30/11/2024	Sócia	6.209	-
Total					6.209	-

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ingressou como sócia em 20% das quotas da SPE.

c) Redução de capital a receber (Controladora)

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2021 da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

d) Redução de capital a pagar (Consolidado)

Trata-se de saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021 a sócios da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

e) Remuneração da administração

(i) Remuneração global

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

A Companhia teve sua transformação em uma sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020, antes disso, era uma sociedade de responsabilidade limitada e não houve qualquer remuneração direta aos seus administradores.

(ii) Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado		Total de membros	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Conselho	300	100	6	6
Diretoria	2.898	1.368	5	5
Encargos	640	294	-	-
Total	3.838	1.762	11	11

Notas Explicativas

(iii) Remuneração variável

De acordo com o artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição de participação nos lucros aos administradores, somente poderá ocorrer se houver saldo remanescente de lucros do exercício, já deduzidos de prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. A Companhia não possui planos de opção de compra de ações ("stock options") vigentes.

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

f) Contratos de prestação de serviços

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. O custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$235 (R\$2.086 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), não há mais valores devidos ou a faturar.

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas	796.632	326.597	-	-
Coligadas	15.083	10.929	15.083	10.929
Total	811.715	337.526	15.083	10.929

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	337.526	118.749	10.929	20.617
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	438.463	99.443	-	-
Dividendos distribuídos	(140.484)	(40.120)	-	(1.230)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	169.796	95.876	4.154	1.319
Adição de investimento - reestruturação societária (b)	-	61.513	-	-
Capitalização dos juros	2.117	1.446	-	-
Baixa de investimento (c)	-	-	-	(9.777)
Valor excedente pago na aquisição (d)	4.300	-	-	-
Outros	(3)	619	-	-
Saldo no fim do período	811.715	337.526	15.083	10.929

(a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$2.707 em 31 de dezembro de 2021 (sem movimentação em 2020);

Notas Explicativas

- (b) Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia passou a deter participações de 50,98% da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., obtendo assim o controle dessa investida, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 18 e nº 1. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras das investidas, 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 consequentemente as informações financeiras das investidas passaram a ser consolidadas;
- (c) 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 consequentemente as demonstrações financeiras da investida passaram a ser consolidadas; e
- (d) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento.

Notas Explicativas

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

Investida	Particip.	31/12/2021							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.455	706	549	200	749	201	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.712	2.986	(16.983)	18.709	1.381	14.967	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	21.692	2.911	7.518	11.263	13.146	7.884	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	111.041	12.548	58.516	39.977	92.583	37.578	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.238	1.330	(1.867)	2.776	909	2.775	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.005	1.067	119	819	938	819	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	73.126	22.430	28.999	21.697	40.557	17.358	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	185.897	106.060	17.246	62.591	79.837	62.591	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	77.065	45.919	26.293	4.854	31.147	4.854	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.898	53.947	31.960	4.991	36.951	4.991	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.265	8	5.267	(10)	5.257	(10)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.538	17.371	38.599	5.568	35.516	4.454	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	108.896	93.299	15.662	(65)	15.597	(65)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	85.085	7.327	77.780	(22)	77.758	(22)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	176.719	12.359	165.243	(882)	164.361	(881)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	44.230	1.904	42.820	(494)	42.326	(494)	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	42.303	80	42.856	(633)	42.223	(633)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	38.276	4.949	33.395	(68)	26.662	(55)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	135.998	66.181	46.200	23.618	35.593	12.040	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	52.821	5.069	47.755	(4)	47.752	(4)	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	47.136	9.427	27.323	10.386	15.083	4.154	15.083	4.154
Outros									
Juros capitalizados (i)						1.089	(2.706)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-
Total						811.715	169.796	15.083	4.154

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				31/12/2020		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial		
Controladas											
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12.425	2.735	3.645	6.045	9.690	6.045	-	-		
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	60.575	28.683	17.437	14.455	25.514	11.564	-	-		
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	32.923	8.405	13.419	11.099	17.162	7.769	-	-		
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	81.124	30.274	23.108	27.742	47.799	26.078	-	-		
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	887	254	251	383	633	383	-	-		
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	811	692	126	(7)	119	(7)	-	-		
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	57.745	24.747	28.342	4.657	26.399	3.726	-	-		
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	122.379	86.125	38.128	(1.874)	36.254	(1.874)	-	-		
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.400	87	5.441	(128)	5.313	(128)	-	-		
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	96.512	40.552	32.099	23.861	55.960	23.861	-	-		
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	31.237	7.654	23.607	(24)	23.583	(24)	-	-		
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	27.708	21.672	6.035	-	6.035	-	-	-		
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	25.014	10.992	14.022	-	11.218	-	-	-		
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	149.384	33.184	82.531	33.669	59.239	17.164	-	-		
Coligada											
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319		
Outros											
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.679	-	-	-		
Total						337.526	95.876	10.929	1.319		

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

Notas Explicativas**10. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil****a) Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação (i)	Itaú Unibanco S.A. e Banco Bradesco S.A.	Taxa média de 8,22% a.a.	ago/2024 e jun/2025	-	-	213	6.914
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	Quitado	-	50.089	-	50.089
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Itaú Unibanco S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	12/12/2022	-	-	201	201
Total				-	50.089	414	57.204
Circulante				-	89	1	3.004
Não circulante				-	50.000	413	54.200

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$166.403 (R\$225.866 de limites em 31 de dezembro de 2020), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos;
- (ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor total de R\$50.000, com recursos totalmente liberados em 2 de dezembro de 2019, os quais foram utilizados para aquisição de terrenos. O contrato foi quitado em 10 de novembro de 2021; e
- (iii) Contratos firmados em novembro de 2021, no montante de R\$200, com liberação total dos recursos no ato e vencimento em dezembro de 2022.

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	-	89	1	3.004
Acima de 01 até 02 anos	-	-	413	4.200
Acima de 02 até 03 anos	-	50.000	-	50.000
Total	-	50.089	414	57.204

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	50.089	50.074	57.204	54.495
Adições	-	-	202	7.100
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	-	8.449
Amortizações	(50.000)	-	(56.899)	(12.701)
Juros incorridos	2.117	1.605	2.176	2.119
Juros pagos	(2.206)	(1.590)	(2.269)	(2.258)
Saldo no fim do período	-	50.089	414	57.204

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

Garantias

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

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

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2021.

Arrendamento mercantil

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para pagamento de arrendamento	3.601	2.581
(-) Ajuste a valor presente	(948)	(936)
Total	2.653	1.645
Circulante	504	166
Não circulante	2.149	1.479

Notas Explicativas

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

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 7,61% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	896	448
Acima de 01 até 02 anos	936	471
Acima de 02 até 03 anos	970	489
Acima de 03 até 04 anos	592	507
Acima de 04 anos	207	666
(-) Ajuste a valor presente	(948)	(936)
Total	2.653	1.645

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	1.645	1.528
Adição	1.172	514
Remensuração	150	-
Juros incorridos (i)	469	23
Pagamentos	(783)	(420)
Saldo no fim do período	2.653	1.645

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

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	2.091	1.577
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2) e/ou remensuração	950	514
Saldo no final do período	3.041	2.091
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(688)	(257)

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

Notas Explicativas

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$2.028 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 944 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Permutas financeiras	538	17.054
Compromissos em moeda corrente	130.248	57.569
Contratos de SCP's	10.241	21.545
Total	141.027	96.168
Circulante	36.434	79.571
Não circulante	104.593	16.597

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

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

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

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Até 01 ano	36.434	79.731
Acima de 01 até 02 anos	21.500	3.521
Acima de 02 até 03 anos	24.883	3.165
Acima de 03 anos	58.210	9.751
Total	141.027	96.168

Notas Explicativas

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	113.960	44.850
Adiantamentos de clientes - permutas	119.609	120.458
Total	233.569	165.308
Circulante	233.569	165.308
Não circulante	-	-

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

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

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

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para garantia de obra (i)	3.218	2.280
Unidades concluídas	3.702	2.280
Total	6.920	4.560
Circulante	1.421	1.369
Não circulante	5.499	3.191

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se a taxa média de 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício. Para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

Notas Explicativas

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	18.498	13.420
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	1.399	1.824
Demais obrigações (iii)	3	13	2.239	1.163
Total	3	13	22.136	16.407
Circulante	3	13	3.637	2.987
Não circulante	-	-	18.499	13.420

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iii) Do total de demais obrigações, em 31 de dezembro de 2021, R\$2.126 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 687 em 31 de dezembro de 2020).

15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do período	5.941	3.696	6.550	3.696
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	-	136
Constituição e atualização de provisão	244	2.245	244	2.718
Baixa	-	-	(406)	-
Saldo no fim do período	6.185	5.941	6.388	6.550

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

A composição do saldo de provisões para risco são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Tributário	6.185	5.941	6.185	5.941
Trabalhista	-	-	203	609
Total	6.185	5.941	6.388	6.550

Notas Explicativas

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/12/2021	31/12/2020
Tributário	1.529	1.269
Trabalhista	1.397	504
Cível	-	61
Total	2.926	1.834

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Diferenças Temporárias - RET:		
IRPJ - diferido	3.158	3.336
CSLL - Diferida	1.654	1.747
PIS - Diferido	927	977
Cofins - Diferido	4.285	4.524
(-) Provisão para distratos	(333)	(595)
Total	9.691	9.989
Circulante	5.241	5.077
Não circulante	4.450	4.912

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Base - RET	250.600	264.600
Alíquota nominal -RET	4%	4%
Total tributos RET	10.024	10.584
(-) Provisão para distratos	(333)	(595)
Total	9.691	9.989
Circulante	5.241	5.077
Não circulante	4.450	4.912

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	179.956	94.053	221.128	126.266
Alíquota - 34%	(61.185)	(31.978)	(75.184)	(42.930)
Resultado de equivalência patrimonial	57.731	32.598	1.412	449
Créditos fiscais não constituídos	-	(620)	-	(620)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	1.230	(529)	(438)	(3.504)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	57.383	39.171
Total despesa com IRPJ e CSLL	(2.224)	(529)	(16.827)	(7.434)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(2.224)	(529)	(16.970)	(6.090)
Diferido	-	-	143	(1.344)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(2.224)	(529)	(16.827)	(7.434)

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.

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

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

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.649.714	985.989
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(909.540)	(597.287)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(7.800)	(1.674)
Receita a apropriar com venda de imóveis	732.374	387.028
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.001.402	607.770
Custos incorridos apropriados	(546.590)	(367.995)
Provisão para distrato - efeito em custos	(4.473)	(1.045)
Compromissos com custos orçados a apropriar	450.339	238.730
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	282.035	148.298

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

Notas Explicativas

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	12.981	4.354
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	211.881	76.988
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	224.862	81.342

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

c) Patrimônio de afetação

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

18. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 208.191.252 (duzentos e oito milhões, cento e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e duas) ações ordinárias e em 31 de dezembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de agosto de 2020 a Companhia teve deferido seu pedido de listagem e admissão à negociação de suas ações ordinárias no Novo Mercado da B3, sendo iniciado os negócios com essas ações no dia 02 de setembro de 2020. A Oferta Pública de Ações (IPO) resultou na emissão primária de 108.112.000 (cento e oito milhões, cento e doze mil) ações ordinárias, pelo preço de R\$ 9,50 por ação, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$ 982.854 líquido de comissão na data da liquidação. Com isso, o número de ações ordinárias da Companhia de 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) passou para 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias. A Companhia incorreu em gastos com emissão de ações representado por despesas e comissões no montante de R\$ 44.210, que foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido.

Em 02 de janeiro de 2020, os sócios da Companhia deliberaram aumento de capital com a integralização no valor de R\$61.513, mediante a emissão de 61.513.112 novas quotas, utilizando participações societárias detidas na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., como já mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e nº 9.

b) Ações em tesouraria

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

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

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas;

Notas Explicativas

- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 205.047.652 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2021 (214.628.652 em 31 de dezembro de 2020).

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

Em 06 de outubro de 2021, o Conselho de administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 6.437.400 (seis milhões e quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 39.417.

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$5,19, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$9,09 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2020).

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

O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim demonstrado:

31/12/2021

Ações em tesouraria	
Quantidade	3.143.600
Valor de aquisição	14.632
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,65
Valor de Mercado	16.315

c) Transação de capital

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 9 foram reconhecidos os ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

d) Lucro por ação

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	177.732	93.524
Número médio ponderado de ações em circulação (em milhares)	212.233	142.554
Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais	0,8374	0,6561

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$ 106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1.

Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 1 e 18 (a). Naquela data, as quotas em circulação na data foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária.

Notas Explicativas

O lucro por ação no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi calculado, com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2021. O lucro por ação/quota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi calculado, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, de forma a refletir o efeito das quotas em circulação em 31 de dezembro de 2020.

e) Dividendos adicionais distribuídos

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

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

Em 13 de outubro de 2021, a Companhia em Reunião do Conselho de administração, aprovou a distribuição de dividendos intermediários e intercalares no montante de R\$ 120.000, tendo por base as reservas de lucros da Companhia, conforme divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, representando, nesta data, R\$0,57639 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria. O pagamento dos dividendos ocorreu em 27 de outubro de 2021.

f) Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido dos exercícios de 2021 e 2020, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	177.732	93.524
Constituição da reserva legal -%	5%	5%
(-) Reserva Legal	8.888	4.676
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	168.845	88.848
Dividendos mínimo estatutário -%	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	42.211	22.212
Total dividendos a pagar	42.211	22.212
Dividendo intermediários pagos (vide Nota Explicativa nº 18 d)	-	1.799
Total destinado a reserva de lucros	126.634	64.837

Notas Explicativas

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Venda de imóveis	-	-	614.581	362.969
Serviços prestados	762	3.432	5.223	1.650
Ajuste a valor presente	-	-	1.193	1.765
Provisão para distrato	-	-	258	215
Receita de indenização por distrato	-	-	1.124	483
Deduções da receita bruta	(66)	(297)	(13.109)	(7.575)
Receita líquida operacional	696	3.135	609.270	359.507

20. 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	
	31/12/2021	31/12/2020
Custo dos imóveis vendidos	(349.615)	(206.296)
Provisão para distrato	248	(839)
Custo financeiro	(2.946)	-
Garantia de obra	(3.237)	(2.581)
Total	(355.550)	(209.716)

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com pessoal	(8.911)	(2.103)	(8.914)	(2.105)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(3.540)	(1.900)	(3.540)	(1.900)
Serviços de terceiros	(3.233)	(4.687)	(4.515)	(6.132)
Depreciação	(779)	(424)	(791)	(435)
Manutenção e utilidades	(2.351)	(1.051)	(2.786)	(1.252)
Legais e cartoriais	(282)	(7)	(462)	(343)
Demais despesas	(258)	(84)	(469)	(148)
Total	(19.354)	(10.256)	(21.477)	(12.315)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com vendas	(16)	(5)	(11.905)	(3.381)
Marketing, propaganda e comunicação	(1.339)	(133)	(9.268)	(3.488)
Despesas com estande	-	-	(35.195)	(11.091)
Outras despesas	-	-	(305)	(138)
Despesas comerciais	(1.355)	(138)	(56.673)	(18.098)

Notas Explicativas

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para contingência	(244)	(2.244)	161	(2.716)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos	(3)	477	(3)	480
Recuperação de despesas (i)	529	-	529	1.549
Outras receitas (despesas)	-	619	(10)	588
Total	282	(1.148)	677	(99)

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

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendimentos sobre aplicações financeiras	35.675	8.976	45.193	9.742
Variações monetárias	54	2	66	69
Multas e juros recebidos	564	34	2.349	281
Outras receitas financeiras	-	-	34	-
Receitas financeiras	36.293	9.012	47.642	10.092
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	(279)	2
Despesas bancárias	(3)	(171)	(213)	(381)
Variação de monetária	-	-	-	(1.721)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(1.688)	(419)	(1.690)	(419)
Instrumentos financeiros derivativos	(378)	-	(378)	-
Outras despesas financeiras	(495)	(76)	(517)	(143)
Despesas financeiras	(2.564)	(666)	(3.077)	(2.662)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	33.729	8.346	44.565	7.430

25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findos em dezembro de 2021 e 2020, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 9	-	-	2.176	1.629
Juros capitalizados sobre investimentos, conforme Nota Explicativa nº 9	2.117	-	-	-
Adiantamentos de clientes - permutas realizadas no exercício	-	-	70.860	28.796
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) - Arrendamentos (IFRS 16) e remensuração	1.172	514	1.172	514
Dividendos propostos conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 18	42.211	20.644	42.211	20.644
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa nº 9)	-	61.513	-	61.513
Cancelamento de ações em tesouraria	39.417	-	39.417	-

Notas Explicativas

26. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

27. 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; e
- 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.

28. Seguros

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

Modalidade	31/12/2021 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	24.000
Risco de engenharia	406.020
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com setor público e privado	163.463
Escritório	18.020
Total	616.503

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre janeiro/2022 e setembro/2026.

29. 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 10, 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.

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo amortizado	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	173	829.614	4.620	899.712
Caixa restrito	-	-	2.495	2
Títulos e valores mobiliários	383.401	119.833	566.812	122.723
Contas a receber	-	3.432	352.984	294.641
Partes relacionadas	28.265	2.804	13.330	2.804
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	2.653	51.734	3.067	58.849
Fornecedores	239	306	12.230	5.633
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	130.248	57.569
Partes relacionadas	-	-	14.361	-
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	538	17.054
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	10.241	21.545
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	-	18.498	13.420
Total				

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;

Notas Explicativas

- 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; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam a seguir as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2022 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade - instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 31/12/2021	Fator de risco	Cenário razoavelmente provável		
			Remuneração Média / Juros	Taxa projetada	Ganho/(perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 4)	273	CDI	75,0% do CDI	8,73%	24
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 4)	2.495	CDI	100,0% do CDI	11,64%	290
Fundos de investimentos(Nota Explicativa nº 5)	460.223	CDI	102,2% do CDI	11,89%	54.730
Títulos públicos federais (Nota Explicativa nº 5)	106.589	IPCA	Juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.	6,71%	7.154
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 6)	346.780	INCCM	-	6,06%	20.813
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 6)	16.896	IGPM	-	6,26%	1.058
			118% do CDI ou CDI (+) 1% a.a., o que for		
Mútuo financeiro (a) (Nota Explicativa nº 8)	7.121	CDI	menor	12,64%	900
Mútuo financeiro (b) (Nota Explicativa nº 8)	6.209	CDI	CDI (+) 3% a.a.	14,64%	909
Total	943.428		Impacto no resultado e patrimônio líquido		85.878

Notas Explicativas

Passivos financeiros	Saldo em 31/12/2021	Fator de Risco	Cenário razoavelmente provável		
			Remuneração Média / Juros	Taxa projetada	Ganho/(perda)
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação (i) (Nota Explicativa nº 10 a.	213	-	Média de 5,28% a 8,92% a.a.	7,10%	(15)
CCB – Financiamento Imobiliário (iii) (Nota Explicativa nº 10 a.	201	CDI	100% do CDI (+) 1,95% a.a.	111,64%	(27)
Swap (Nota Explicativa nº 27 h.)	-	IPCA x CDI	IPCA x 100% do CDI (-) 5,11% a.a.	(1,08%)	(13)
Permutas Financeiras (Nota Explicativa nº 11)	538	INCCM	-	6,06%	(33)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	6.341	IGPM	-	6,26%	(397)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	6.644	INCCM	-	6,06%	(402)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	106.534	IPCA	-	5,44%	(5.797)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	10.729	-	-	0,00%	-
Contratos de SCP's (Nota Explicativa nº 11)	10.241	INCCM	-	6,06%	(620)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i) (Nota Explicativa nº 14)	18.498	INCCM	-	6,06%	(1.120)
Total	159.939		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(8.424)

Notas Explicativas

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

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	1	413	414
Arrendamento Mercantil	504	2.149	2.653	504	2.149	2.653
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	36.434	104.593	141.027

h) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de *swap* proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5,11% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Banco	Operação Financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	31/12/2021
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno	94.534	out/21	out/28	IPCA	93.549	CDI menos 5,11% a.a.	92.336	-

Notas Explicativas

i) Concentração de risco

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

30. Eventos subsequentes

Em 9 de fevereiro de 2022, a Companhia desistiu da compra de um terreno na região sul de São Paulo com VGV potencial de 456 milhões.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA		
Companhia: Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A		Posição em 30/12/2021
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (1)	55.418.779	27%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda (2)	55.418.778	27%
Tarpon Capital	14.678.922	7%
Outros	82.674.773	40%
Total	208.191.252	100%

(1) Ações detidas pelo Grupo Cyrela:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	47.932.493	23%
Seller Consultoria Imobiliaria E Representacoes Ltda	7.486.286	4%
Total	55.418.779	27%

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

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.194.298	15%
Ralph Horn	19.354.337	9%
Ovadia Horn	3.870.143	2%
Total	55.418.778	27%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO		
Posição em 30/12/2021		
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Controlador	121.489.223	58%
Administradores		
Conselho de Administração	101.800	0%
Diretoria	8.200	0%
Ações em Tesouraria	3.143.600	2%
Outros Acionistas	83.448.429	40%
Total	208.191.252	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
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 S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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

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

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e no 3.15, 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 a aplicação do CPC47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15), 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 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 3.15 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa no 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações

financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento

profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- 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, 07 de março de 2022

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

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

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Parecer dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 7 de março de 2022

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 8 de março de 2022

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 8 de março de 2022

À Diretoria