

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	55
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	214.628.652
Preferenciais	0
Total	214.628.652
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.318.952	1.300.548
1.01	Ativo Circulante	751.098	857.369
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	727.035	829.614
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	727.035	829.614
1.01.02	Aplicações Financeiras	19.296	19.212
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	19.296	19.212
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	19.296	19.212
1.01.03	Contas a Receber	0	3.432
1.01.03.01	Clientes	0	3.432
1.01.04	Estoques	2.355	1.650
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	2.355	1.650
1.01.06	Tributos a Recuperar	727	764
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	727	764
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.685	2.697
1.01.08.03	Outros	1.685	2.697
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.685	2.697
1.02	Ativo Não Circulante	567.854	443.179
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.279	103.527
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	102.018	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	102.018	100.621
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.007	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	5.007	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.254	102
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.254	102
1.02.02	Investimentos	456.174	337.526
1.02.02.01	Participações Societárias	456.174	337.526
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	12.310	10.929
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	443.864	326.597
1.02.03	Imobilizado	3.036	1.973
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	349	371
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.687	1.602
1.02.04	Intangível	365	153
1.02.04.01	Intangíveis	365	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	363	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.318.952	1.300.548
2.01	Passivo Circulante	26.508	26.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.726	2.629
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.726	2.629
2.01.02	Fornecedores	592	306
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	592	306
2.01.03	Obrigações Fiscais	233	672
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	233	672
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	233	672
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	732	255
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	332	89
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	332	89
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	400	166
2.01.05	Outras Obrigações	22.225	22.225
2.01.05.02	Outros	22.225	22.225
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.212	22.212
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	13	13
2.02	Passivo Não Circulante	58.349	57.420
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.382	51.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.000	50.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.000	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.382	1.479
2.02.04	Provisões	5.967	5.941
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.967	5.941
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.967	5.941
2.03	Patrimônio Líquido	1.234.095	1.217.041
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.213	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	144.727	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	140.051	122.997

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	279	0
3.03	Resultado Bruto	279	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.284	8.935
3.04.01	Despesas com Vendas	-123	-58
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.357	-1.379
3.04.02.01	Despesas da Administração	-4.392	-1.379
3.04.02.02	Honorários da Administração	-965	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	502	-369
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.262	10.741
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.563	8.935
3.06	Resultado Financeiro	6.506	65
3.06.01	Receitas Financeiras	6.953	163
3.06.02	Despesas Financeiras	-447	-98
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.069	9.000
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15	0
3.08.01	Corrente	-15	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.054	9.000
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.054	9.000
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07946	0,08504
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07946	0,08504

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	17.054	9.000
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.054	9.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.654	-10.554
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.102	-1.081
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	17.069	9.000
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	170	99
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-15.262	-10.741
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	0	7
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	99	82
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	26	479
6.01.01.13	Outros resultados	0	-7
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.567	-9.466
6.01.02.01	Contas a receber	3.432	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-705	-9.173
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.115	-48
6.01.02.04	Outros créditos	1.012	-399
6.01.02.05	Fornecedores	286	61
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-439	-13
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	97	106
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-1	0
6.01.03	Outros	-15	-7
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-15	0
6.01.03.02	Juros pagos	0	-7
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-104.898	-15.274
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-118.205	-17.204
6.02.02	Dividendos recebidos	15.062	1.941
6.02.05	Aplicações financeiras	-1.481	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-274	-11
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.336	-2.769
6.03.01	Partes relacionadas	-2.203	-1.222
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-133	-104
6.03.05	Pagamentos de dividendos	0	-1.443
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-102.580	-28.597
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	829.615	30.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	727.035	2.176

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.054	0	17.054
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.054	0	17.054
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.054	-17.054	0	0
5.06.04	Reserva de Retenções de Lucros	0	0	17.054	-17.054	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	144.727	0	0	1.234.095

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	61.513	0	0	-1.443	0	60.070
5.04.01	Aumentos de Capital	61.513	0	0	0	0	61.513
5.04.08	Dividendos intermediários	0	0	0	-1.443	0	-1.443
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.000	0	9.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.000	0	9.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	7.557	-7.557	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	7.557	-7.557	0	0
5.07	Saldos Finais	106.517	-3	65.717	0	0	172.231

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	305	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	305	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-949	-1.405
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-949	-1.405
7.03	Valor Adicionado Bruto	-644	-1.405
7.04	Retenções	-170	-99
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-170	-99
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-814	-1.504
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.215	10.904
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.262	10.741
7.06.02	Receitas Financeiras	6.953	163
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.401	9.400
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.401	9.400
7.08.01	Pessoal	3.885	302
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.212	302
7.08.01.04	Outros	1.673	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	965	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	708	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15	0
7.08.02.01	Federais	15	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	447	98
7.08.03.01	Juros	447	98
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.054	9.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.054	9.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.685.384	1.693.791
1.01	Ativo Circulante	1.354.452	1.398.361
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	814.889	899.714
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	811.605	899.712
1.01.01.02	Caixa Restrito	3.284	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.159	22.102
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	21.159	22.102
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	21.159	22.102
1.01.03	Contas a Receber	250.276	209.145
1.01.03.01	Clientes	250.276	209.145
1.01.04	Estoques	264.695	263.033
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	264.695	263.033
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.414	988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.414	988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.019	3.379
1.01.08.03	Outros	2.019	3.379
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.019	3.379
1.02	Ativo Não Circulante	330.932	295.430
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	315.042	282.180
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	102.018	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	102.018	100.621
1.02.01.04	Contas a Receber	40.029	85.496
1.02.01.04.01	Clientes	40.029	85.496
1.02.01.05	Estoques	166.066	92.644
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	166.066	92.644
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.007	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	5.007	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.922	615
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	1.832	525
1.02.01.10.04	Outros Créditos	90	90
1.02.02	Investimentos	12.310	10.929
1.02.02.01	Participações Societárias	12.310	10.929
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	12.310	10.929
1.02.03	Imobilizado	3.215	2.168
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	528	566
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.687	1.602
1.02.04	Intangível	365	153
1.02.04.01	Intangíveis	365	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	363	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.685.384	1.693.791
2.01	Passivo Circulante	268.960	293.101
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.479	3.170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.479	3.170
2.01.02	Fornecedores	11.801	5.633
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.801	5.633
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.382	9.681
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.382	9.681
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	3.361	4.604
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	4.021	5.077
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	943	3.170
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	543	3.004
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	543	3.004
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	400	166
2.01.05	Outras Obrigações	243.857	270.078
2.01.05.02	Outros	243.857	270.078
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	22.212	22.212
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	162.382	165.308
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	58.343	79.571
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	920	2.987
2.01.06	Provisões	1.498	1.369
2.01.06.02	Outras Provisões	1.498	1.369
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.498	1.369
2.02	Passivo Não Circulante	99.354	100.349
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.586	55.679
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.204	54.200
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.204	54.200
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.382	1.479
2.02.02	Outras Obrigações	31.074	30.017
2.02.02.02	Outros	31.074	30.017
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	17.654	16.597
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	13.420	13.420
2.02.03	Tributos Diferidos	5.639	4.912
2.02.04	Provisões	10.055	9.741
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.420	6.550
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.420	6.550
2.02.04.02	Outras Provisões	3.635	3.191
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.635	3.191
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.317.070	1.300.341
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.213	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.210	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	144.727	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	4.676	4.676

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	140.051	122.997
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	82.975	83.300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	90.432	42.464
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-53.886	-25.515
3.03	Resultado Bruto	36.546	16.949
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.691	-4.734
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.946	-3.457
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.784	-2.029
3.04.02.01	Despesas da Administração	-4.819	-2.029
3.04.02.02	Honorários da Administração	-965	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	658	750
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.381	2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.855	12.215
3.06	Resultado Financeiro	6.846	163
3.06.01	Receitas Financeiras	7.604	711
3.06.02	Despesas Financeiras	-758	-548
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	26.701	12.378
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.376	-1.165
3.08.01	Corrente	-2.534	-1.074
3.08.02	Diferido	158	-91
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	24.325	11.213
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	24.325	11.213
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.054	9.000
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.271	2.213
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07946	0,08504
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07946	0,08504

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	24.325	11.213
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	24.325	11.213
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.054	9.000
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.271	2.213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.488	-24.011
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	29.940	12.499
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	26.701	12.378
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	173	102
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-1.381	-2
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	133	183
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-975	-817
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	99	82
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	2.987	-706
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	1.931	508
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	573	395
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	-130	388
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	-171	95
6.01.01.12	Baixa de imobilizado	0	3
6.01.01.13	Outros resultados	0	-110
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-94.844	-35.231
6.01.02.01	Contas a receber	2.324	-7.099
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-76.865	-20.352
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-426	-73
6.01.02.04	Outros créditos	53	-363
6.01.02.05	Fornecedores	6.168	693
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-20.172	-5.330
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-1.243	-1.239
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	309	227
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-1.274	-1.853
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-3.718	158
6.01.03	Outros	-2.584	-1.279
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-2.534	-892
6.01.03.02	Juros pagos	-50	-387
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.997	11.252
6.02.02	Dividendos recebidos	0	1.340
6.02.04	Caixa restrito	-3.282	-577
6.02.05	Aplicações financeiras	-454	0
6.02.06	Imobilizado e intangível	-261	0
6.02.07	Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	0	10.489
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.622	-4.536
6.03.01	Partes relacionadas	-2.203	-1.624
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-6.690	-1.000
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-133	-104
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-10.226	-1.808
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	2.630	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-88.107	-17.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	899.712	66.017

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	811.605	48.722

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-7.596	-7.596
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.630	2.630
5.04.08	Dividendos intermediários	0	0	0	0	0	0	-10.226	-10.226
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.054	0	17.054	7.271	24.325
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.054	0	17.054	7.271	24.325
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.054	-17.054	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenções de Lucros	0	0	17.054	-17.054	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	144.727	0	0	1.234.095	82.975	1.317.070

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	61.513	0	0	-1.443	0	60.070	63.493	123.563
5.04.01	Aumentos de Capital	61.513	0	0	0	0	61.513	63.858	125.371
5.04.08	Dividendos intermediários	0	0	0	-1.443	0	-1.443	-365	-1.808
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.000	0	9.000	2.213	11.213
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.000	0	9.000	2.213	11.213
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	7.557	-7.557	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenções de Lucros	0	0	7.557	-7.557	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	106.517	-3	65.717	0	0	172.231	78.067	250.298

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	92.736	43.609
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	92.736	43.609
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.201	-29.623
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.886	-25.339
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.315	-4.284
7.03	Valor Adicionado Bruto	22.535	13.986
7.04	Retenções	-173	-102
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-173	-102
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	22.362	13.884
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.985	537
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.381	2
7.06.02	Receitas Financeiras	7.604	535
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.347	14.421
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.347	14.421
7.08.01	Pessoal	3.888	350
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.215	350
7.08.01.04	Outros	1.673	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	965	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	708	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.376	2.310
7.08.02.01	Federais	2.376	2.310
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	758	548
7.08.03.01	Juros	758	548
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	24.325	11.213
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.054	9.000
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	7.271	2.213

Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

O primeiro trimestre de 2021 demonstrou a resiliência na operação comercial da Lavvi e do setor imobiliário. Mesmo diante das incertezas geradas pela pandemia da Covid-19, o ritmo de comercialização foi intenso não só nos produtos lançados ao fim de 2020, mas também no estoque pronto, este último sendo o principal beneficiado do momento atual de crédito imobiliário em termos de juros e *affordability*.

A Companhia não realizou lançamentos no 1T21. Nos preparamos para o lançamento do *Villa Versace*, em Moema. Optamos por não apressar o início de comercialização de um projeto desta magnitude, dada sua importância e relevância para a Lavvi. Contribuiu para o adiamento do lançamento o cenário instável decorrente do *lockdown* imposto na cidade de São Paulo, que impede a visita de clientes em nosso plantão de vendas.

Apesar do atual cenário favorável em termos de crédito, o setor tem sofrido com a inflação dos insumos de construção. A equipe técnica se mantém empenhada na busca por resguardar a Companhia – e seus projetos – destas altas nos preços. Dessa maneira, na medida do possível, buscamos sempre a proximidade com fornecedores, visando potenciais antecipações, negociações ou mesmo acordos e parcerias relacionados a projetos atuais e futuros, além de revisar constantemente nossos estudos de orçamento. Finalmente, é válido ressaltar que tais orçamentos são elaborados considerando, por estratégia, uma “reserva de segurança”, a qual permitirá absorver eventuais aumentos de preço dos insumos sem a necessidade imediata de aumento no preço final da unidade, auxiliando na manutenção das margens.

Todos os projetos atualmente em andamento da Lavvi apresentam carteira de recebíveis superior aos custos a incorrer. Tendo em vista que a correção pelo INCC acontece na carteira e na obra, tal condição atua como espécie de “*hedge natural*” nos contratos. Neste aspecto, quanto maior a relação carteira/custos, mais benéfico se torna a atualização pelo INCC. Somando toda a carteira de recebíveis dos projetos em andamento e dividindo pelo saldo a incorrer destas obras, chegamos na relação 2,0x, isto é, temos o dobro de saldo devedor nas carteiras em relação aos custos a incorrer nas obras.

Como consequência do adiamento do projeto *Villa*, observamos redução do faturamento (vs. 4T20), fazendo que os índices analisados como *ratio* da receita líquida sofressem alterações pontuais. As despesas comerciais do 1T21 foram majoritariamente direcionadas para o próximo lançamento da Lavvi: o *Villa Versace*. Naturalmente, o maior volume de despesas em marketing e propaganda de um produto ocorre no período que antecede seu lançamento. Desta maneira, com tais gastos ocorrendo já nos primeiros meses de 2021 e sem a contrapartida da receita – a qual ocorrerá no 2T21 – observamos o pico de despesas comerciais em relação a receita de líquida, de 14,3%. Com a contabilização de receita do *Villa Versace*, a ocorrer já no trimestre subsequente, esperamos normalização deste *ratio*.

O lançamento do *Villa Versace* marcará o início dos lançamentos da Lavvi em 2021 e, portanto, o *ramp up* de receita. Com um VGV estimado aproximadamente em R\$600 milhões, o projeto destinado ao segmento luxo deve impulsionar de modo relevante a geração de receita já no próximo trimestre, sendo que seu ritmo de comercialização regerá a magnitude de sua contribuição nas demonstrações financeiras.



Comentário do Desempenho

Embora sem lançamentos, encerramos o trimestre com a margem bruta em 40,4%, e um lucro líquido de R\$17,1 milhões, representando um crescimento de 90% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O balanço da Companhia apresentava caixa líquido de R\$884 milhões ao fim do 1T21. Os gastos com terrenos e evolução de obra ditaram o ritmo de consumo de caixa no 1T21. Conforme antecipamos em períodos anteriores, o consumo de caixa do 1T21 é, como esperado, substancialmente explicado pelo maior ritmo de desembolsos destinados à negociação de novas áreas, considerando o i) pagamento parcial de área adquirida neste trimestre; ii) o pagamento de parcelas remanescente de áreas adquiridas ao final de 2020 e iii) quitação de valores que seriam pagos em parcelas futuras corrigidas por IGP-M. Desconsiderando os valores gastos com terrenos, haveria geração de caixa de R\$25 milhões.

Destacamos o valor da Receita a apropriar ("*Backlog*") ao final do 1T21, a qual encerrou o ano em R\$ 378,0 milhões para uma margem bruta a apropriar de 37% (inclui Dedução de impostos sobre a Receita a apropriar e não inclui efeitos de Provisão para distrato, Provisão para garantia de obra e Ajustes a valor presente sobre a receita).

Daqui em diante concentraremos nossos esforços para execução do plano de negócios. Temos a previsão de lançar 4 projetos em 2021, já iniciando no 2T21 através do *Villa Versace*. Além dele, temos outro na região de Moema, um na região do Ipiranga-Sacomã e a quarta fase do terreno localizado no Brás. Já temos em nosso *landbank* terrenos suficientes para sustentar o pipeline de 2022 e parte de 2023. Foram áreas adquiridas a custos atrativos, abaixo de 20% do VGV potencial, resguardando nossas margens esperadas. Atualmente, as negociações são para lançamento programado a partir de 2023.

Seguimos confiantes na recuperação econômica e sanitária do Brasil. Acompanhamos de perto a evolução da Covid-19 e seus possíveis efeitos em nossas operações, sempre respeitando as normas sanitárias e nos adaptando a elas. Porém, mais do que confiantes no panorama macro de nossa economia, acreditamos impetuosamente em nossa capacidade de execução. Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e empolgados com o que estamos a construir no futuro de curto, médio e longo prazo.

Administração.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2021

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

1. Contexto operacional

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

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão em 2 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição 100% primária, onde foram emitidas 108.112.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,50 cada uma, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$988.529 líquido de comissão na data da liquidação.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

a) Aumento de capital e reestruturação societária

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

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

Notas Explicativas

b) Impacto do Covid-19

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do COVID-19:

a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”)

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantém as previsões de margem e rentabilidade previstas nos estudos de viabilidade revisados.

b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

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

c. Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

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

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

d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2021 e 2022, tendo mantido os lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não tem expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

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

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

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

Notas Explicativas

consequentemente de toda a sociedade.

Ainda seguimos com algumas medidas tomadas pela Companhia, como destacamos:

Nas obras:

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

No escritório/corporativo:

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

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias e com a norma internacional IAS34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

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

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos credores por imóveis compromissados e contas a pagar para sociedade em cotas de participação, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativas nº 2 às informações contábeis intermediárias anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis intermediárias anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 16 de março de 2021.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

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

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios.

Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 11 de maio de 2021, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as informações contábeis das empresas controladas direta ou indiretamente pela Companhia, por meio de suas controladas diretas e indiretas, como mencionado na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Os períodos de encerramento contábil das controladas, incluídas na consolidação, são coincidentes com os da Controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas uniformemente nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

A participação de terceiros no patrimônio líquido e no lucro líquido das controladas é apresentada como um componente do patrimônio líquido consolidado e na demonstração consolidada do resultado na rubrica de "Participação de acionistas não controladores".

Nas informações contábeis intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

a) Companhias controladas

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

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

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

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

2.4 Pronunciamentos novos e ainda não adotados

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

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Caixas e Bancos	8	11	2.790	12.365
Aplicações Financeiras (i)	727.027	829.603	808.815	887.347
Total de Caixa e equivalentes de caixa	727.035	829.614	811.605	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 variam para a controladora e consolidado de 75% a 100,1% do CDI.

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Aplicações financeiras	3.284	2
Total de caixa restrito	3.284	2

Notas Explicativas

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

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Fundos de investimentos (i)	5.005	5.011	6.868	7.900
Letras Financeiras (ii)	14.291	14.201	14.291	14.202
Títulos públicos federais (iii)	102.018	100.621	102.018	100.621
Total de Títulos e valores mobiliários	121.314	119.833	123.177	122.723
Circulante	19.296	19.212	21.159	22.102
Não circulante	102.018	100.621	102.018	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 144% do CDI.
- (ii) Letras financeiras as taxas de remuneração variam entre 110,5 % a 140% do CDI.
- (iii) Os títulos públicos federais são remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Unidades em construção	-	-	288.042	251.737
Unidades prontas	-	-	17.966	56.695
Serviços Prestados	-	3.432	19	9
Ajuste a valor presente	-	-	(4.820)	(5.795)
Provisão para distrato	-	-	(10.902)	(8.005)
Contas a receber – líquido	-	3.432	290.305	294.641
Circulante	-	3.432	250.276	209.145
Não circulante	-	-	40.029	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\$ 975 no trimestre findo em 31 de março de 2021 (reversão de despesa de R\$ 817 em 31 de março de 2020), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor

Notas Explicativas

presente durante o trimestre findo de 31 em março de 2021 variaram entre 1,70 % a.a. e 6,79% a.a. (variação entre 2,48 % e 6,79% a.a. no período findo em 31 de março de 2020).

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
A vencer				
Até 01 ano	-	-	264.126	217.495
De 01 a 02 anos	-	-	41.661	90.937
De 02 a 03 anos	-	-	221	-
Unidades em construção	-	-	306.008	308.432
Serviços Prestados	-	3.432	19	9
Ajuste a valor presente	-	-	(4.820)	(5.795)
(-) Provisão para distratos	-	-	(10.902)	(8.005)
Total	-	3.432	290.305	294.641

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

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

Provisão para distrato	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 01 de janeiro	(8.005)	(2.116)
Adições	(4.373)	(18.441)
Baixas	1.476	12.552
Saldo no fim do período	(10.902)	(8.005)

- (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.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Imóveis em construção	-	-	44.833	55.760
Imóveis prontos (i)	-	-	6.165	12.599
Terrenos para futuras incorporações	2.355	1.650	364.058	275.486
Adiantamentos a fornecedores	-	-	6.032	4.240
Estoques - Reversão de custos com distratos	-	-	7.660	5.729
Juros capitalizados	-	-	2.013	1.863
	2.355	1.650	430.761	355.677

Notas Explicativas

Circulante	2.355	1.650	264.695	263.033
Não circulante	-	-	166.066	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.

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

Juros capitalizados	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 01 de janeiro	1.863	234
Adição por consolidação de novas controlada (i)	-	17
Juros incorridos no exercício	283	2.119
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(133)	(507)
Saldo no fim do período	2.013	1.863

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

7. Partes relacionadas

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Ativo		
Mútuo financeiro (a)	5.007	2.804
Total	5.007	2.804

(a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de Relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31.03.2021	31.12.2020
Companhia	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	5.007	2.804
Total					5.007	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 com sócia em 20% das quotas da SPE.

(b) Remuneração da Administração

i) Remuneração global

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

A Companhia teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020, antes disso, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia (o mesmo se aplica ao exercício de 2019).

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	Total de Membros
	31.03.2021	31.03.2021
Conselho	75	6
Diretoria	729	5
Encargos	161	-
Total	965	11

Até 31 de março de 2020, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia

RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, durante o trimestre findo em 31 de março de 2020 os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia ou suas controladas.

iii) Remuneração variável

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

A Companhia não possui planos de opção de compra de ações (“stock options”) vigentes.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

Notas Explicativas

(c) Contratos de prestação de serviços

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda, subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. O custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2021 foi de R\$235 (R\$317 no período de três meses findo em 31 de março de 2020).

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Controladas	443.864	326.597	-	-
Coligadas	12.310	10.929	12.310	10.929
Saldo dos investimentos	456.174	337.526	12.310	10.929

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 01 de janeiro	337.526	118.749	10.929	20.617
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	118.205	99.443	-	-
Dividendos distribuídos	(15.062)	(40.120)	-	(1.230)
Resultado de equivalência patrimonial	15.262	95.876	1.381	1.319
Adição de investimento - reestruturação societária (a)	-	61.513	-	-
Capitalização dos juros	243	1.446	-	-
Baixa de investimento (b)	-	-	-	(9.777)
Outros	-	619	-	-
Saldo no fim do período	456.174	337.526	12.310	10.929

- (a) Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia passou a deter participações de 50,98% da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., obtendo assim o controle dessa investida, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 17 e nº 1.
- (b) Em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020), e conseqüentemente as informações contábeis intermediárias da investida passaram a ser consolidadas.

Notas Explicativas

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e principais informações:

Investida	(% Particip.	31.03.2021								
		Balço patrimonial			Controladora			Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	6.991	1.729	5.183	79	5.262	79	-	-	
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.789	24.462	32.942	5.386	30.662	4.308	-	-	
Lavvi Paris Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	70%	34.100	6.696	24.518	2.886	19.183	2.020	-	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	87.769	22.220	54.956	10.592	61.615	9.957	-	-	
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	1.480	871	633	(24)	609	(24)	-	-	
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.285	1.281	119	885	1.004	885	-	-	
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	65.592	26.401	32.999	6.192	31.353	4.953	-	-	
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	128.719	78.077	60.329	(9.687)	50.642	(9.688)	-	-	
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	41.361	10.585	27.323	3.453	12.310	1.381	12.310	1.381	
Lavvi Milao Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	100%	14.000	111	14.428	(539)	13.889	(539)	-	-	
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.244	42.708	55.960	(1.423)	54.536	(1.423)	-	-	
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	2	-	6	(4)	2	(4)	-	-	
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	32.334	4.458	28.071	(195)	27.876	(195)	-	-	
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	24	2	26	(4)	22	(4)	-	-	
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	52.842	14.434	38.411	(3)	38.408	(3)	-	-	
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4	-	6	(3)	3	(3)	-	-	
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	39.096	4.393	34.712	(9)	34.703	(9)	-	-	
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4	-	6	(3)	3	(3)	-	-	
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	34.055	9.178	24.891	(14)	19.902	(11)	-	-	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	164.672	62.144	95.496	7.032	52.268	3.585	-	-	
Juros capitalizados (i)						1.922		-	-	
Total Investimentos		865.363	309.750	531.015	24.597	456.174	15.262	12.310	1.381	

Notas Explicativas

		31.12.2020								
Investida	(% Particip.	Balço patrimonial			Controladora			Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12.425	2.735	3.645	6.045	9.690	6.045	-	-	
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	60.575	28.683	17.437	14.455	25.514	11.564	-	-	
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	32.923	8.405	13.419	11.099	17.162	7.769	-	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	81.124	30.274	23.108	27.742	47.799	26.078	-	-	
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	887	254	251	383	633	383	-	-	
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	811	692	126	(7)	119	(7)	-	-	
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	57.745	24.747	28.342	4.657	26.399	3.726	-	-	
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	122.379	86.125	38.128	(1.874)	36.254	(1.874)	-	-	
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	37.976	10.653	24.025	3.298	10.929	1.319	10.929	1.319	
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.400	87	5.441	(128)	5.313	(128)	-	-	
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	96.512	40.552	32.099	23.861	55.960	23.861	-	-	
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	31.237	7.654	23.607	(24)	23.583	(24)	-	-	
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	27.708	21.672	6.035	-	6.035	-	-	-	
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80%	25.014	10.992	14.022	-	11.218	-	-	-	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	149.384	33.184	82.531	33.669	59.239	17.164	-	-	
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.679	-	-	-	
Total Investimentos		742.100	306.709	312.216	123.176	337.526	95.876	10.929	1.319	

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica "Estoques".

Notas Explicativas

9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	Média de 5,28% a 5,84%	dez/2021 e mai/2023	-	-	316	6.914
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.332	50.089	50.332	50.089
CCB – Financiamento Imobiliário (iii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI	mar/2021 e dez/2021	-	-	99	201
	Outros			-	-	-	-
Total				50.332	50.089	50.747	57.204
Circulante				332	89	543	3.004
Não circulante				50.000	50.000	50.204	54.200

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com o limite total de R\$225.866, a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos.
- (ii) Contrato firmado em 18 de novembro de 2019, no valor de R\$ 50.000, que teve os recursos totalmente liberados em 2 de dezembro de 2019, os quais devem ser utilizados para investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários residenciais.
- (iii) Contratos firmados em dezembro de 2020 no valor de R\$ 200, com recursos totalmente liberados.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Até 1 ano	332	89	543	3.004
De 1 a 2 anos	-	-	204	4.200
De 2 a 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	50.332	50.089	50.747	57.204

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 01 de janeiro	50.089	50.074	57.204	54.495
Adições	-	-	-	7.100
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	-	8.449
Amortizações	-	-	(6.690)	(12.701)
Juros incorridos p	243	1.446	283	2.119
Juros pagos	-	(1.431)	(50)	(2.258)
Saldo no fim do período	50.332	50.089	50.747	57.204

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

Garantias

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

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

A CCB – Financiamento imobiliário prevê o Aval da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”).

Covenants

A CCB – Financiamento imobiliário, firmado com o Banco Alfa S.A., prevê o cumprimento, pela Avalista (Cyrela), dos índices financeiros a seguir apresentados, a serem calculados trimestralmente (março, junho, setembro e dezembro), com base em suas informações contábeis intermediárias consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso.

(Dívida líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido	= ou < que 0,80
(Total de Recebíveis + Imóveis a Comercializar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	= ou > 1,5
Obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, e/ou protestos legítimos de título, e/ou, não cumprimento de qualquer decisão ou sentença, e/ou, e/ou venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de ativos	= ou > 1,5 do PL

Até a data de aprovação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, todos os *covenants* foram cumpridos pela Companhia e pela Cyrela no que diz respeito aos índices financeiros.

Notas Explicativas

b) Arrendamento mercantil

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Provisão para pagamento de arrendamento	3.992	2.581
(-) Ajuste a valor presente	(1.210)	(936)
Saldo	2.782	1.645
Circulante	400	166
Não circulante	2.382	1.479
Saldo no fim do período	2.782	1.645

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

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 8,87% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Até 1 ano	615	448
De 1 a 2 anos	855	471
De 2 a 3 anos	885	489
De 3 a 4 anos	914	507
Após 4 anos	723	666
(-) Ajuste a valor presente	(1.210)	(936)
Saldo no fim do período	2.782	1.645

Notas Explicativas

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 1° de janeiro	1.645	1.528
Adoção inicial – NBC TG 06 (R-2)	1.172	514
Juros incorridos (*)	99	23
Pagamentos	(134)	(420)
Saldo no fim do período	2.782	1.645

- (i) Inclui os valores aproximados de R\$ 42 e R\$ 112 de inflação corrente, no período de três meses findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 1 de janeiro	2.091	1.577
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	1.172	514
Saldo no final do período	2.892	2.091
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(126)	(257)

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

A Companhia, em decorrência da mensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação projetada nos fluxos de caixa, conforme vedação imposta da NBCT 06 (R2), o que pode gerar distorções na informação a ser prestada. A tabela a seguir demonstra os efeitos da ausência de correção sobre valores de passivos e ativos correspondentes do arrendamento.

Para projetar a inflação, foi considerado o IPCA projetado para o ano de 2021, conforme dados divulgados pelo relatório Focus emitido em 01/04/2021, de 4,81% a.a.

Fluxo real:

Ativo	31.03.2021	Passivo	31.03.2021
Direito de uso	2.891	Arrendamento	3.992
(-) Depreciação	(204)	(-) Ajuste a valor presente	(1.210)
Saldo no fim do período	2.687		2.782

Notas Explicativas

Fluxo inflacionado:

Ativo	31.03.2021	Passivo	31.03.2021
Direito de uso	3.271	Arrendamento	4.013
(-) Depreciação	(230)	(-) Ajuste a valor presente	(493)
Saldo no fim do período	3.041		3.520

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\$115 no período de três meses findo em 31 de março de 2021 e (R\$165 no período de três meses findo em 31 de março de 2020), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Permutas Financeiras	15.504	17.054
Compromissos em moeda corrente	41.046	57.569
Contratos de SCP's	19.447	21.545
Total	75.997	96.168
Circulante	58.343	79.571
Não circulante	17.654	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	
	31.03.2021	31.12.2020
Até 1 ano	58.343	79.571
De 1 a 2 anos	5.853	-
De 2 a 3 anos	11.801	9.139
Mais de 3 anos	-	7.458
Total	75.997	96.168

Notas Explicativas

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	50.111	44.850
Adiantamentos de clientes – permutas	112.271	120.458
Total	162.382	165.308
Circulante	162.382	165.308
Não circulante	-	-

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

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

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

12. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	13.420	13.420
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	1.824
Demais obrigações (iii)	13	13	920	1.163
Total	13	13	14.340	16.407
Circulante	13	13	920	2.987
Não circulante	-	-	13.420	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 contra partida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas.
- (iii) Do total de demais obrigações, em 31 de março de 2021, R\$ 715 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 687 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

13. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Saldo em 01 de janeiro	5.941	3.696	6.550	3.696
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	-	609
Constituição e atualização de provisão / (baixa)	26	2.245	(130)	2.245
Saldo no fim do exercício	5.967	5.941	6.420	6.550

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

No período de três meses findo em 31 de março de 2021 e no exercício de 31 de dezembro de 2020, as demandas judiciais para as quais se constituiu provisão possuíam natureza tributária, exclusivamente. A Companhia não identificou outras ações judiciais ou administrativas, de naturezas trabalhistas ou cíveis com perdas prováveis nos respectivos exercícios.

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31.03.2021
	Possível
Tributário	1.307
Trabalhista	489
Cível	65
Total	1.861

A Companhia não possuía causas com prognóstico de perda possível a ser divulgada em 31 de março de 2021.

Notas Explicativas

14. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Diferenças Temporárias – RET:		
IRPJ - diferido	3.326	3.336
CSLL - Diferida	1.742	1.747
PIS - Diferido	977	977
Cofins - Diferido	4.514	4.524
(-) Provisão para distratos	(899)	(595)
	9.660	9.989
Circulante	4.021	5.077
Não Circulante	5.639	4.912

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	17.069	9.000	26.701	12.378
Alíquota - 34%	(5.803)	(3.060)	(9.078)	(4.209)
Resultado de equivalência patrimonial	5.189	3.652	470	1
Créditos fiscais não constituídos	(9.459)	(592)	(9.459)	(592)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	15.691	3.635
Total despesa com IRPJ e CSLL	(15)	-	(2.376)	(1.165)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(15)	-	(2.534)	(1.074)
Diferido	-	-	158	(91)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(15)	-	(2.376)	(1.165)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Base – RET	263.975	264.550
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	10.559	10.584
(-) Provisão para distratos	(899)	(595)
Passivo diferido	9.660	9.989
Circulante	4.021	5.077
Não circulante	5.639	4.912

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

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

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.066.172	985.989
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(680.140)	(597.287)
Provisão para distrato – efeito em receitas	53	(1.674)
Receita a apropriar com venda de imóveis	386.085	387.028
Custos orçados dos imóveis vendidos	661.088	607.770
Custos incorridos apropriados	(420.532)	(367.995)
Provisão para distrato – efeito em custos	118	(1.045)
Compromissos com custos orçados a apropriar	240.674	238.730
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	145.411	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	
	31.03.2021	31.12.2020
Custo de obra incorrido das unidades em estoque (i)	6.016	708
Custo de obra orçado total a incorrer das unidades em estoque	51.286	22.619
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	57.302	23.327

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

c) Patrimônio de afetação

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

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

Em 31 de agosto de 2020 a Companhia teve deferido seu pedido de listagem e admissão à negociação de suas ações no Novo Mercado da B3, sendo iniciado os negócios com essas ações no dia 02 de setembro de 2020. A Oferta Pública de Ações (IPO) resultou na emissão primária de 108.112.000 (cento e oito milhões, cento e doze mil) ações ordinárias, pelo preço de R\$ 9,50 por ação, perfazendo o montante total líquido de R\$988.529. Com isso, o número de ações da Companhia de 106.516.652 (cento e seis milhões, quinhentas e dezesseis mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações passou para 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, com a Oferta Pública de Ações (IPO) a Companhia incorreu em gastos com emissão de ações com despesas e comissões que foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 41.253.

Em 02 de janeiro de 2020, os sócios da Companhia deliberaram aumento de capital com a integralização no valor de R\$61.513, mediante a emissão de 61.513.112 novas quotas, utilizando participações societárias detidas na Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., como já mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e nº 8.

b) Transação de capital

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 8 foram reconhecidos os ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

Notas Explicativas

c) Lucro por ações

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ações no período de três meses findos em 31 de março de 2021 e no exercício em 31 de dezembro de 2020:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020
Lucro líquido (Prejuízo) atribuído aos sócios controladores	17.054	9.000
Número médio ponderado de quotas em circulação (em milhares)	214.629	105.834
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por Ações/quotas, expresso em reais	0,07946	0,08504

Em 02 de janeiro de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$106.517 dividido em 106.516.652 quotas, sendo 95.864.986 quotas ordinárias e 10.651.666 quotas preferenciais, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 1. Em 19 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 1 e 16 (a). Naquela data, as quotas em circulação na data foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária.

O lucro por ação no período de três meses findo em 31 de março de 2021 foi calculado, com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de março 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.

d) Dividendos distribuídos

A Companhia declarou durante o trimestre findo em 31 de março de 2020 dividendos desproporcionais no montante de R\$ 1.443, sendo R\$1.247 para a sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$196 ao sócio Moshe Horn.

Notas Explicativas

e) Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

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

17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Venda de imóveis	-	-	93.922	41.073
Serviços prestados	305	-	689	326
Ajuste a valor presente	-	-	975	817
Provisão para distrato	-	-	(2.987)	1.003
Receita de indenização por distrato	-	-	137	359
Deduções da receita bruta	(26)	-	(2.304)	(1.114)
Receita líquida operacional	279	-	90.432	42.464

Notas Explicativas

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020
Custo dos imóveis vendidos	(55.244)	(24.442)
Provisão para distrato	1.931	(686)
Garantia de obra	(573)	(387)
Total	(53.886)	(25.515)

19. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Despesas com pessoal	(2.212)	(302)	(2.215)	(350)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(708)	-	(708)	-
Serviços de terceiros	(703)	(764)	(986)	(992)
Depreciação	(170)	(99)	(173)	(102)
Manutenção e utilidades	(485)	(86)	(586)	(112)
Legais e cartoriais	(103)	(1)	(110)	(84)
Demais despesas	(11)	(127)	(41)	(389)
Total	(4.392)	(1.379)	(4.819)	(2.029)

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Despesas com vendas	(16)	-	(1.509)	(19)
Marketing, propaganda e comunicação	(9)	(58)	(580)	(503)
Despesas com estande	-	-	(10.694)	(2.896)
Outras despesas	(98)	-	(163)	(39)
Despesas comerciais	(123)	(58)	(12.946)	(3.457)

Notas Explicativas

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Provisão para contingência	(27)	(479)	129	(388)
Recuperação de despesas (i)	529	-	529	1.028
Outras receitas (despesas)	-	110	-	110
Total	502	(369)	658	750

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

22. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Rendimentos sobre aplicações financeiras	6.920	162	7.285	635
Multas e juros recebidos	27	-	311	43
Outras receitas financeiras	6	1	8	33
Receitas financeiras	6.953	163	7.604	711
Despesas bancárias	-	(2)	(37)	(87)
Variação de monetária	-	-	-	(320)
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(323)	(8)	(323)	(9)
Outras despesas financeiras	(124)	(88)	(398)	(132)
Despesas financeiras	(447)	(98)	(758)	(548)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	6.506	65	6.846	163

23. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	31.03.2021	31.03.2020
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 9º	243	470
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	-	37.868
Efeitos da adição de contratos registrados conforme a NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16)	1.172	-
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa nº 8)	-	61.513

Notas Explicativas

24. Compromissos

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

25. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária. A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda;
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento;
- As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

26. Seguros

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

Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia	22.000
Garantias contratuais com setor público e privado	368.903
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	3.000
Escritório	102.972
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	6.180
Total	503.055

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

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram o capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Ativos financeiros				
<i>Custo amortizado:</i>				
Caixa e equivalentes de caixa	727.035	829.614	811.605	899.712
Caixa restrito	-	-	3.284	2
Títulos e valores mobiliários	121.314	119.833	123.177	122.723
Contas a receber	-	3.432	290.305	294.641
Partes relacionadas	5.007	2.804	5.007	2.804
Passivos financeiros				
<i>Custo amortizado:</i>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	53.114	51.734	53.529	58.849
Fornecedores	592	306	11.801	5.633
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	41.046	57.569
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	15.504	17.054
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	19.447	21.545
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	13.420	13.420

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

Notas Explicativas

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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e

Notas Explicativas

- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

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

		31.03.2021			
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Risco	provável	De 25%	De 50%
Transação					
Emprest e financiamentos em CDI	Aumento		CDI a 5,51%	CDI a 6,89%	CDI a 8,26%
Despesa financeira		50.332	2.772	3.465	4.158
Emprest e financiamentos em CDI	Redução		CDI a 5,51%	CDI a 4,13%	CDI a 2,75%
Despesa financeira		50.332	2.772	2.079	1.386

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos em 31 de março de 2021 como sendo 5,51%, correspondente a 108% do CDI acumulado para os próximos 12 meses. Os cenários II e III consideram uma redução dessa taxa em 25% e 50%, bem como um aumento em 25% e 50%. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 5,10% ao ano com base nas taxas referenciais DI x pré de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de março de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	332	50.000	50.332	543	50.204	50.747
Arrendamento Mercantil	400	2382	2.782	400	2382	2.782
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	58.343	17.654	75.997

Notas Explicativas

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro 2020, respectivamente, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

CT CRC 1SP-223.177/O-1

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

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

São Paulo, 10 de maio de 2021.

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 11 de maio de 2021.

À Diretoria

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

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

São Paulo, 11 de maio de 2021.

À Diretoria