

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 (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
Demonstração de 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 (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	53
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	57
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	58
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	59
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	60

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	214.628.652
Preferenciais	0
Total	214.628.652
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	1.248.409	160.140
1.01	Ativo Circulante	1.003.765	39.452
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	985.124	30.773
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	985.124	30.773
1.01.04	Estoques	18.281	8.473
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	18.281	8.473
1.01.06	Tributos a Recuperar	59	99
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	59	99
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	301	107
1.01.08.03	Outros	301	107
1.01.08.03.01	Outros Créditos	301	107
1.02	Ativo Não Circulante	244.644	120.688
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	170	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	69	0
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	69	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	101	0
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	101	0
1.02.02	Investimentos	242.843	118.749
1.02.02.01	Participações Societárias	242.843	118.749
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.313	20.617
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	232.530	98.132
1.02.03	Imobilizado	1.491	1.712
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	323	367
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.168	1.345
1.02.04	Intangível	140	227
1.02.04.01	Intangíveis	140	227
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	138	225

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	1.248.409	160.140
2.01	Passivo Circulante	2.778	2.175
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.436	38
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.436	38
2.01.02	Fornecedores	627	392
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	627	392
2.01.03	Obrigações Fiscais	87	29
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	87	29
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	87	29
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	612	494
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	417	74
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	417	74
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	195	420
2.01.05	Outras Obrigações	16	1.222
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.222
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	1.222
2.01.05.02	Outros	16	0
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	16	0
2.02	Passivo Não Circulante	56.848	54.804
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	51.300	51.108
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	1.300	1.108
2.02.04	Provisões	5.548	3.696
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.548	3.696
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.548	3.696
2.03	Patrimônio Líquido	1.188.783	103.161
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	45.004
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	45.004
2.03.02	Reservas de Capital	-41.256	-3
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-41.253	0
2.03.04	Reservas de Lucros	56.361,5	58.160
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	56.361,5	58.160
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	40.096,5	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.848	39.275	6.496	25.277
3.04.01	Despesas com Vendas	-46	-123	-8	-24
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.618	-6.899	-2.387	-4.374
3.04.02.01	Despesas da Administração	-2.690	-5.971	-2.387	-4.374
3.04.02.02	Honorários da Administração	-928	-928	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-425	-915	-561	-899
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	20.937	47.212	9.452	30.574
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	16.848	39.275	6.496	25.277
3.06	Resultado Financeiro	792	822	-158	-133
3.06.01	Receitas Financeiras	1.141	1.351	40	327
3.06.02	Despesas Financeiras	-349	-529	-198	-460
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.640	40.097	6.338	25.144
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.640	40.097	6.338	25.144
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.640	40.097	6.338	25.144
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,14882	0,33829	0,06596	0,26166
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,14882	0,33829	0,06596	0,26166

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	17.640	40.097	6.338	25.144
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.640	40.097	6.338	25.144

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.547	-3.730
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.186	-4.423
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	40.097	25.144
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	305	284
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-47.212	-30.574
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	159	0
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	279	254
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.852	1.059
6.01.01.13	Outros resultados	-666	-590
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.355	693
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-9.808	68
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-61	-79
6.01.02.04	Outros créditos	-196	117
6.01.02.05	Fornecedores	235	310
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	15
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	58	2
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.398	57
6.01.02.10	Outras contas a pagar	19	203
6.01.03	Outros	-1.006	0
6.01.03.02	Juros pagos	-1.006	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-13.511	-16.656
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-32.793	-25.874
6.02.02	Dividendos recebidos	19.280	7.379
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	1.861
6.02.06	Imobilizado e intangível	2	-22
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	982.409	15.240
6.03.01	Partes relacionadas	-1.291	3.578
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-312	-270
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-1.799	-717
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.027.064	12.649
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-41.253	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	954.351	-5.146
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.773	6.730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	985.124	1.584

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.047.324	0	-1.799	0	0	1.045.525
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-41.253	0	0	0	0	-41.253
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.799	0	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	40.097	0	40.097
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	40.097	0	40.097
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.092.328	-3	56.361	40.097	0	1.188.783

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	32.413	15.183	0	0	47.606
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	32.413	15.183	0	0	47.606
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	12.648	-717	0	0	11.931
5.04.01	Aumentos de Capital	0	12.648	0	0	0	12.648
5.04.06	Dividendos	0	0	-717	0	0	-717
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.144	0	25.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.144	0	25.144
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	45.061	14.466	25.144	0	84.681

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.788	-4.638
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.788	-4.638
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.788	-4.638
7.04	Retenções	-305	-284
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-305	-284
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.093	-4.922
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.563	30.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.212	30.574
7.06.02	Receitas Financeiras	1.351	327
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	43.470	25.979
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	43.470	25.979
7.08.01	Pessoal	2.844	375
7.08.01.01	Remuneração Direta	963	375
7.08.01.04	Outros	1.881	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	928	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	953	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	529	460
7.08.03.01	Juros	529	460
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	40.097	25.144
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	40.097	25.144

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	1.616.146	365.872
1.01	Ativo Circulante	1.474.592	268.135
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.017.840	66.312
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.012.152	66.017
1.01.01.02	Caixa Restrito	5.688	295
1.01.03	Contas a Receber	191.050	61.208
1.01.03.01	Clientes	191.050	61.208
1.01.04	Estoques	265.002	140.253
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	265.002	140.253
1.01.06	Tributos a Recuperar	294	250
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	294	250
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	406	112
1.01.08.03	Outros	406	112
1.01.08.03.01	Outros Créditos	406	112
1.02	Ativo Não Circulante	141.554	97.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.381	74.931
1.02.01.04	Contas a Receber	59.081	74.880
1.02.01.04.01	Clientes	59.081	74.880
1.02.01.05	Estoques	69.700	0
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	69.700	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	600	51
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	510	49
1.02.01.10.04	Outros Créditos	90	2
1.02.02	Investimentos	10.313	20.617
1.02.02.01	Participações Societárias	10.313	20.617
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.313	20.617
1.02.03	Imobilizado	1.720	1.960
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	552	615
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.168	1.345
1.02.04	Intangível	140	229
1.02.04.01	Intangíveis	140	229
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	138	227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	1.616.146	365.872
2.01	Passivo Circulante	227.692	103.875
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.941	355
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.941	355
2.01.02	Fornecedores	8.465	3.643
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.465	3.643
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.985	4.143
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.985	4.143
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.801	1.979
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	6.184	2.164
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	816	4.915
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	621	4.495
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	621	4.495
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	195	420
2.01.05	Outras Obrigações	208.151	90.549
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.624
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	1.624
2.01.05.02	Outros	208.151	88.925
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	158.548	60.958
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	44.773	27.514
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	4.830	453
2.01.06	Provisões	334	270
2.01.06.02	Outras Provisões	334	270
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	334	270
2.02	Passivo Não Circulante	109.936	146.475
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	51.500	51.108
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.200	50.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.200	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.300	1.108
2.02.02	Outras Obrigações	45.986	88.543
2.02.02.02	Outros	45.986	88.543
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	18.529	57.171
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	14.037	22.172
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	13.420	9.200
2.02.03	Tributos Diferidos	3.049	2.647
2.02.04	Provisões	9.401	4.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.022	3.696
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.022	3.696
2.02.04.02	Outras Provisões	3.379	481
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.379	481
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.278.518	115.522
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	45.004
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	45.004
2.03.02	Reservas de Capital	-41.256	-3
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-41.253	0
2.03.04	Reservas de Lucros	56.361,5	58.160
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	56.361,5	58.160
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	40.096,5	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	89.735	12.361

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	86.696	180.439	29.544	115.180
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-47.301	-102.507	-20.354	-74.285
3.03	Resultado Bruto	39.395	77.932	9.190	40.895
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.838	-17.861	-2.428	-12.827
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.857	-10.074	-5.274	-13.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.267	-8.710	-2.782	-5.200
3.04.02.01	Despesas da Administração	-3.339	-7.782	-2.782	-5.200
3.04.02.02	Honorários da Administração	-928	-928	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-855	220	-620	-957
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	141	703	6.248	6.437
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.557	60.071	6.762	28.068
3.06	Resultado Financeiro	366	892	216	853
3.06.01	Receitas Financeiras	1.089	2.188	516	1.436
3.06.02	Despesas Financeiras	-723	-1.296	-300	-583
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.923	60.963	6.978	28.921
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.996	-4.202	-779	-2.477
3.08.01	Corrente	-1.275	-3.221	-602	-1.555
3.08.02	Diferido	-721	-981	-177	-922
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.927	56.761	6.199	26.444
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.927	56.761	6.199	26.444
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.640	40.097	6.338	25.144
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.287	16.664	-139	1.300
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,14882	0,33829	0,06596	0,26166
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,14882	0,33829	0,06596	0,26166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.927	56.761	6.199	26.444
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.927	56.761	6.199	26.444
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.640	40.097	6.338	25.144
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.287	16.664	-139	1.300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.945	-21.589
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	65.670	25.196
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	60.963	28.921
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	313	293
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-703	-6.437
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	488	0
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	-1.617	-709
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	279	254
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	2.412	0
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-1.308	0
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	1.594	437
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.190	1.059
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.059	999
6.01.01.13	Outros resultados	0	379
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-87.701	-45.230
6.01.02.01	Contas a receber	-49.715	-51.867
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-10.004	6.052
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-169	-83
6.01.02.04	Outros créditos	-154	-1.997
6.01.02.05	Fornecedores	3.471	6.053
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-16.449	-2.209
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-624	238
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.586	288
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-23.617	-1.874
6.01.02.10	Outras contas a pagar	7.974	169
6.01.03	Outros	-4.914	-1.555
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-3.281	-1.555
6.01.03.02	Juros pagos	-1.633	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.299	318
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	0	-8.483
6.02.02	Dividendos recebidos	1.230	9.530
6.02.04	Caixa restrito	-5.140	-741
6.02.06	Imobilizado e intangível	31	12
6.02.07	Caixa líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	10.178	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	966.781	31.620
6.03.01	Partes relacionadas	-1.624	16.508
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	400	0
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-12.858	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-312	-270
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-4.636	-717
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.027.064	16.099
6.03.07	Gastos com emissões de ações	-41.253	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	946.135	10.349
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	66.017	20.052
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.012.152	30.401

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.047.324	0	-1.799	0	0	1.045.525	60.709	1.106.234
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577	63.546	1.152.123
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	-41.253	0	0	0	0	-41.253	0	-41.253
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.837	-2.837
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-1.799	0	0	-1.799	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	40.097	0	40.097	16.665	56.762
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	40.097	0	40.097	16.665	56.762
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.092.328	-3	56.361	40.097	0	1.188.783	89.735	1.278.518

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	32.413	15.183	0	0	47.606	3.776	51.382
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	12.648	-717	0	0	11.931	3.450	15.381
5.04.01	Aumentos de Capital	0	12.648	0	0	0	12.648	4.259	16.907
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-809	-809
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-717	0	0	-717	0	-717
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.144	0	25.144	1.300	26.444
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.144	0	25.144	1.300	26.444
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	45.061	14.466	25.144	0	84.681	8.526	93.207

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	184.504	117.554
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	184.504	117.554
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-121.884	-95.175
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-102.507	-74.285
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.377	-20.890
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.620	22.379
7.04	Retenções	-313	-293
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-313	-293
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	62.307	22.086
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.891	7.873
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	703	6.437
7.06.02	Receitas Financeiras	2.188	1.436
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	65.198	29.959
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	65.198	29.959
7.08.01	Pessoal	2.939	455
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.058	455
7.08.01.04	Outros	1.881	0
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	928	0
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	953	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.202	2.477
7.08.02.01	Federais	4.202	2.477
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.296	583
7.08.03.01	Juros	1.296	583
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.761	26.444
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	40.097	25.144
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	16.664	1.300

Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****Mensagem da Administração**

O terceiro trimestre de 2020 evidenciou a robusta recuperação do setor imobiliário com o retorno da demanda por imóveis, principalmente na cidade de São Paulo, mesmo após o pior momento vivido durante os meses de março a junho. A Lavvi não efetuou lançamentos até o final de setembro, porém no 4T20 já temos lançados dois projetos: i) Wonder, no Brás e ii) Lumiere Residence, na Chácara Klabin. Ambos os produtos foram lançados em momentos de vasto aquecimento e reportaram boas velocidades de venda logo nos primeiros dias de abertura dos estandes.

Neste aspecto, toda a força de vendas do 3T20 foi direcionada para os estoques remanescentes, principalmente dos projetos Praça Mooca, lançado em 2017 e One Park, em 2019. Assim, com a ausência de lançamentos no ano, o volume de vendas no 3T20, apesar de ser o melhor de 2020 até então, ainda fica abaixo do mesmo período do ano anterior. Portanto, com os dois lançamentos que acabamos de realizar, os quais as vendas serão registradas no 4T20, esperamos aceleração em nossa performance operacional.

Em termos financeiros, a Lavvi segue apresentando bons números e expressiva rentabilidade. A margem bruta do trimestre foi de 45%, expandindo-se em relação ao trimestre e ano anterior. Este nível de margem bruta reitera a assertividade de preço em nossos produtos. O baixo número de projetos em estoque também nos permite maior foco e eficácia na gestão comercial de cada produto.

A margem líquida no 9M20 ficou em 22%, 4 p.p. acima do 9M19. Além disso, o ROE anualizado do período ficou em 9%, mesmo considerando a entrada dos recursos provenientes do IPO no fechamento do trimestre. Entendemos que com a execução do plano de negócios e após os ajustes na estrutura de capital, vemos espaço para expansão e maior geração de valor ao longo do tempo.

Atualmente a Lavvi possui caixa líquido de R\$ 961 milhões que somados à carteira de recebíveis líquida de custos a incorrer, atinge R\$ 1,2 bilhão, um nível de capitalização adequado para execução do nosso planejamento estratégico, além de permitir a Companhia explorar excelentes oportunidades de negócio no setor. De qualquer maneira, é importante reiterar que a Lavvi não sente pressão em adquirir terrenos e sempre optará por ótimos negócios ao invés de volume. As negociações de novas áreas seguem firmes, com equipe montada e muito experiente para manter o nível de qualidade e rentabilidade que esperamos em nossos produtos.

Comentário do Desempenho

Finalmente, deixamos a mensagem de que estamos preparados, capitalizados e confiantes em nosso potencial de crescimento. A junção da nossa expertise com o ótimo momento setorial que vivemos nos levará patamar que desejamos como Companhia, levando nosso conceito de excelência em morar para nossos clientes e gerando valor para nossos acionistas.

Administração.

Comentário do Desempenho**RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Grant Thornton Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: revisão das informações contábeis de 30 setembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras anuais e revisão das informações contábeis intermediárias.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das informações contábeis não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020

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

1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controlada”), 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 7, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

a) Aumento de capital e reestruturação societária

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

As sócias quotistas Cyrela e RH, subscreveram 100% das quotas emitidas, totalmente integralizadas, mediante a conferência de 58.458.492 quotas de emissão da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, cujas atividades econômicas foram iniciadas em março de 2012. A partir deste ato societário, a Lavvi passou a deter o controle da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, foram alterados certos aspectos da governança da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. que resultaram na transferência de controle dessa coligada

Notas Explicativas

para a Companhia, que passou a consolidar a Lavvi Paris a partir de 02 de janeiro de 2020. O controle foi retomado pela Companhia em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1ª de janeiro de 2020).

b) Impacto do Covid-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 ("OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020"), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

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* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantivemos as previsões de margem e rentabilidade previstas em nossos estudos de viabilidade.

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

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis e queda dos preços dos imóveis comercializados.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente e, apesar do aumento da inadimplência no mês de março (e com considerável procura de clientes por renegociações), os meses seguintes demonstraram recuperação, voltando a inadimplência a patamares considerados esperados pela Companhia - abaixo de 1% da carteira total (o que evidencia, por parte dos clientes envolvidos, perda temporária de liquidez – e não deterioração da carteira de recebíveis).

c. Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar as medidas de postergação de pagamento de tributos federais aprovados pela Portaria nº 139/2020, em 30 de setembro de 2020, temos de parcelamento a pagar com liquidação total até dezembro de 2020 o total de R\$23.

d. Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração em nosso orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, com a manutenção dos lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes informações contábeis

Notas Explicativas

intermediárias individuais e consolidadas, não temos expectativa de impactos representativos no curto e médio prazos.

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

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

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

Notas Explicativas

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 e 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

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 e 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 06 de julho de 2020.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 11 de novembro de 2020, 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 7. 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

Notas Explicativas

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

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

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as 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

Não há normas CPC/IFRS ou interpretações ICPC/IFRIC aplicáveis à Companhia, que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31.12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixas e Bancos	36	11	2.400	3.140
Aplicações Financeiras (i)	985.088	30.762	1.009.752	62.877
Total de Caixa e equivalentes de caixa	985.124	30.773	1.012.152	66.017

(i) Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender os compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 101% do CDI.

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Aplicações financeiras	5.688	295
	5.688	295

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

Notas Explicativas

4. Contas a receber

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Unidades em construção	183.200	144.230
Unidades prontas	82.877	-
Ajuste a valor presente	(5.944)	(6.026)
Provisão para distrato	(10.002)	(2.116)
Contas a receber – líquido	250.131	136.088
Circulante	191.050	61.208
Não circulante	59.081	74.880
	250.131	136.088

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

O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma reversão de despesa de R\$1.617 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (provisão de despesa de R\$709 nos nove meses findos em 30 de setembro de 2019), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período variaram entre 1,78% a.a. e 6,79% a.a. (variação entre 2,68% e 6,79% a.a. no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019).

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

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
A vencer		
Até 01 ano	200.882	69.056
De 01 a 02 anos	65.044	57.699
De 02 a 03 anos	151	17.475
Unidades em construção e prontas	266.077	144.230
Ajuste a valor presente	(5.944)	(6.026)
(-) Provisão para distratos	(10.002)	(2.116)
Total	250.131	136.088

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia não possuía saldos pendentes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

Notas Explicativas

A movimentação da provisão para distratos no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 está assim representada:

Provisão para distrato	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	(2.116)	(1.560)
Adições	(16.842)	(1.752)
Baixas	8.956	1.196
Saldo no fim do período	(10.002)	(2.116)

5. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Imóveis em construção	-	-	31.353	31.719
Imóveis prontos	-	-	19.689	-
Terrenos para futuras incorporações	18.281	8.473	270.553	106.319
Adiantamentos a fornecedores	-	-	3.522	454
Estoques – Reversão de custos com distratos	-	-	7.871	1.527
Juros capitalizados	-	-	1.714	234
	18.281	8.473	334.702	140.253
Circulante	18.281	8.473	265.002	140.253
Não circulante	-	-	69.700	-
	18.281	8.473	334.702	140.253

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Juros capitalizados	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	-	-	234	-
Juros incorridos no exercício	-	-	17	-
Juros incorridos no exercício	-	-	1.951	276
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	-	-	(488)	(42)
Saldo no fim do período	-	-	1.714	234

Notas Explicativas

6. Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Ativo				
Redução capital a receber	69	-	-	-
Passivo				
Mútuo financeiro (a)	-	1.222	-	1.222
Dividendos a pagar (b)	-	-	-	402
Total	69	1.222	-	1.624

(a) Mútuo Financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/09/2020	31/12/2019
	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend e Participações	110% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	10/05/2029	Sócia	-	1.222
Total					-	1.222

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

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

	30/09/2020	31/12/2019
Saldo em 1º de janeiro	1.222	-
Liberações	-	4.167
(-) Amortização principal	(1.222)	(2.988)
Juros incorridos	7	130
(-) Juros pagos	(7)	(87)
Saldo no final do período	-	1.222

(b) Dividendos a pagar (Consolidado)

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

Notas Explicativas

(c) Remuneração a Administradores

i) Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2020, foi definida na Assembleia Geral Extraordinária de 7 de agosto de 2020 no montante de até R\$ 3.716. A Companhia teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020, antes disso, a diretoria da Companhia era exercida por representantes da sócia RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por esse motivo, os diretores não receberam pró-labore ou outra remuneração da Companhia (o mesmo se aplica ao exercício de 2019).

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		Consolidado		Total de Membros	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Conselho	25	-	25	-	6	-
Diretoria	748	-	748	-	5	-
Encargos	155	-	155	-	-	-
Total	928	-	928	-	-	-

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.

(d) 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2020 foi de R\$1.211 (R\$456 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019).

Notas Explicativas

7. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Controladas	231.107	98.132	-	-
Coligadas	11.736	20.617	10.313	20.617
Saldo dos investimentos	242.843	118.749	10.313	20.617

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	118.749	41.091	20.617	16.686
Adição de investimento - aportes de capital e AFAC	32.793	44.635	-	9.603
Dividendos distribuídos	(19.280)	(25.330)	(1.230)	(13.584)
Resultado de equivalência patrimonial	47.212	52.359	703	7.895
Baixa de investimento - venda de participação societária (a)	-	(1.860)	-	-
Adição de investimento - aquisição de participação societária (b)	-	7.905	-	-
Adição de investimento - reestruturação societária (c)	61.513	-	-	-
Capitalização dos juros	1.190	233	-	-
Baixa de investimento (d)	-	-	(9.777)	-
Outros	666	(284)	-	17
Saldo no fim do período	242.843	118.749	10.313	20.617

- (a) Em 24 de junho de 2019, a Companhia vendeu 20% da subsidiária integral Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda., para Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações pelo valor de R\$2.218, o ganho de R\$358 foi reconhecido como transação de capital em patrimônio líquido. Até aquela data, os resultados e patrimônio da empresa eram consolidados, como as demais controladas.
- (b) Em 10 de maio de 2019, a Lavvi adquiriu 40%, sem obter o controle, da CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações pelo valor de R\$8.334, gerando perda de R\$429 reconhecida como transação de capital no patrimônio líquido da Lavvi.
- (c) Em 02 de janeiro de 2020, a Companhia passou a deter participações de 50,98% da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., obtendo assim o controle dessa investida, como resultado da reestruturação societária descrita na Nota Explicativa nº 15 e nº 1.
- (d) Em 02 de janeiro de 2020 ocorreu a terceira alteração contratual da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em virtude de os quotistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Companhia nas atividades operacionais e financeiras da investida, o controle foi retomado pela Companhia (tendo sido controlada pela Cyrela durante o período de 29 de março de 2018 a 1º de janeiro de 2020), e consequentemente as demonstrações financeiras da investida passaram a ser consolidadas.

Notas Explicativas

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e principais informações:

Investida	(%) Particip.	30/09/2020							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.719	4.725	5.933	4.062	9.995	4.062	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	71.461	30.056	23.108	18.297	38.921	17.200	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	56.042	26.991	17.437	11.613	23.240	9.291	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	30.666	8.587	13.419	8.659	15.455	6.062	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	338	311	251	(224)	27	(224)	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100,00%	1.081	934	126	20	147	20	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	54.156	22.130	28.342	3.684	25.620	2.947	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	113.147	77.147	36.428	(428)	36.000	(428)	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.149	295	1.877	(23)	1.854	(23)	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.704	42.851	11.573	(2.720)	8.853	(2.720)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	168.790	29.531	119.013	20.246	70.995	10.322	-	-
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	36.567	10.784	24.025	1.758	10.313	703	10.313	703
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	1.423	-	-	-
Total Investimentos		600.820	254.342	281.532	64.944	242.843	47.212	10.313	703

Notas Explicativas

		31/12/2019							
Investida	Particip.	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.183	4.267	4.413	6.503	10.915	6.503	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94,00%	66.059	37.377	5.776	22.906	26.961	21.531	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	50.149	30.601	13.376	6.172	15.638	4.937	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	24.742	10.774	9.990	3.978	9.777	2.785	9.777	2.785
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.181	677	(29)	533	505	533	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	99,99%	617	491	(12)	138	126	139	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	54.624	20.970	19.336	14.318	26.923	11.454	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	108.234	91.413	17.454	(633)	16.821	(633)	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-	-	-
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	39.006	11.906	14.324	12.776	10.840	5.110	10.840	5.110
Juros capitalizados (i)						233			-
Total Investimentos		359.805	208.476	84.638	66.691	118.749	52.359	20.617	7.895

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

Notas Explicativas

8. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a. Empréstimos e financiamentos

Controladora				Controladora		Consolidado	
Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Itaú, Bradesco e Santander	De 5,41% a 6,00%	mar/2023, dez/2023, jun/2024 e ago/2024	-	-	404	4.495
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Alfa de Invest. S.A.	108% do CDI	01/11/2022	50.417	50.074	50.417	50.000
Total				-	50.417	50.821	54.495
Circulante				417	74	621	4.495
Não circulante				50.000	50.000	50.200	50.000
				50.417	50.074	50.821	54.495

- (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.

Cronograma de vencimentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Até 1 ano	417	74	621	4.495
De 1 a 2 anos	-	-	200	-
De 2 a 3 anos	50.000	50.000	50.000	50.000
	50.417	50.074	50.821	54.495

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	50.074	50.000	54.495	54.421
Adições	-	-	400	-
Adição por aquisição de empresa (i)	-	-	8.449	-
Amortizações	-	-	(12.858)	-
Juros incorridos	1.349	74	1.968	98
Juros pagos	(1.006)	-	(1.633)	(24)
Saldo no fim do período	50.417	50.074	50.821	54.495

- (i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 7.

Notas Explicativas

Garantias

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

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

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

Covenants

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

b) Arrendamento mercantil

Até a data de aprovação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, todos os índices financeiros foram cumpridos.

Ano	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Provisão para pagamento de arrendamento	2.372	2.684
(-) Ajuste a valor presente	(877)	(1.156)
Saldo	1.495	1.528
Circulante	195	420
Não circulante	1.300	1.108
Saldo no fim do período	1.495	1.528

A Companhia possui 2 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, com vencimento previsto para 15 de outubro de 2021. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Lavvi de proceder com a renovação dos contratos (tendo sido considerado o prazo de 5 anos na adoção inicial). Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Notas Explicativas

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 9,20% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Lavvi possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

Ano	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Até 1 ano	83	420
De 1 a 2 anos	443	418
De 2 a 3 anos	462	435
De 3 a 4 anos	481	453
Após 4 anos	903	958
(-) Ajuste a valor presente	(877)	(1.156)
Saldo no fim do período	1.495	1.528

Movimentação dos passivos com arrendamento

Ano	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 1º de janeiro	1.528	-
Adoção inicial – NBC TG 06 (R-2)	-	1.577
Juros incorridos e inflação corrente (i)	279	336
Pagamentos	(312)	(385)
Saldo no fim do período	1.495	1.528

- (i) Inclui os valores aproximados de R\$ 73 e R\$ 103 de inflação corrente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 2019, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso

Ano	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 1ª de janeiro	1.577	-
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-2)	-	1.577
Saldo no final do período	1.577	336
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(181)	(385)

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

Notas Explicativas

distorções na informação a ser prestada. A tabela a seguir demonstra os efeitos da ausência de correção sobre valores de passivos e ativos correspondentes do arrendamento.

Para projetar a inflação, foi considerado o IGPM projetado para o ano de 2020 pelo Banco Bradesco S.A., de 5,53% a.a.

Fluxo real:

Ativo	30/09/2020	Passivo	30/09/2020
Direito de uso	1.577	Arrendamento	2.372
(-) Depreciação	(413)	(-) Ajuste a valor presente	(877)
	1.168		1.495

Fluxo inflacionado:

Ativo	30/09/2020	Passivo	30/09/2020
Direito de uso	2.094	Arrendamento	2.398
(-) Depreciação	(549)	(-) Ajuste a valor presente	(611)
	1.545		1.787

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\$605 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e R\$245 no mesmo período de 2019, registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

9. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Permutas financeiras	17.831	20.736
Compromissos em moeda corrente	8.859	24.683
Contratos de SCP's	32.120	4.267
Total	58.810	49.686
Circulante	44.773	27.514
Não circulante	14.037	22.172

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

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

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

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Até 1 ano	44.773	27.514
De 1 a 2 anos	2.827	19.285
De 2 a 3 anos	2.454	1.542
Mais de 3 anos	8.756	1.345
Total	58.810	49.686

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	31.037	26.467
Adiantamentos de clientes – permutas	146.040	91.662
Total	177.077	118.129
Circulante	158.548	60.958
Não circulante	18.529	57.171
	177.077	118.129

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.

11. Outras contas a pagar

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	13.420	9.200
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	2.986	-
Demais obrigações (iii)	1.844	453
Total	18.250	9.653
Circulante	4.830	453
Não circulante	13.420	9.200
	18.250	9.653

(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.

Notas Explicativas

- (iii) Do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2020, R\$ 1.412 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 301 em 31 de dezembro de 2019).

12. 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	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo em 01 de janeiro	3.696	2.179	3.696	2.179
Adição por consolidação de empresa (i)	-	-	474	-
Constituição e atualização de provisão	1.852	1.517	1.852	1.517
Saldo no fim do período	5.548	3.696	6.022	3.696

- (i) Adição decorre dos efeitos da consolidação da Vinson e Paris, controles obtidos em 02 de janeiro de 2020, conforme Nota Explicativa nº 7.

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 2019, as demandas judiciais para as quais se constituiu provisão possuíam natureza tributária, exclusivamente. A Companhia não identificou outras ações judiciais ou administrativas, de naturezas trabalhistas ou cíveis com perdas prováveis nos respectivos períodos.

Causas classificadas como risco de perda possível

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia possuía duas causas de natureza tributária, no âmbito municipal, cujo a perda é considerada possível e foi estimada em R\$1.173, demais causas de natureza trabalhista estimada em R\$278 e uma causa de natureza cível estimada em R\$34. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía causas com prognóstico de perda possível a ser divulgada em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de setembro de 2019.

13. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Diferenças Temporárias – RET:		
IRPJ - diferido	3.051	1.543
CSLL - Diferida	1.598	809
PIS - Diferido	894	454
Cofins - Diferido	4.140	2.096
(-) Provisão para distratos	(450)	(91)
	9.233	4.811

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

Notas Explicativas

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	17.640	40.097	6.338	25.144	29.923	60.963	6.978	28.921
Alíquota - 34%	(5.998)	(13.633)	(2.155)	(8.549)	(10.174)	(20.727)	(2.373)	(9.833)
Resultado de equivalência patrimonial	7.119	16.052	3.214	10.395	48	239	2.124	2.189
Créditos fiscais não constituídos	(1.121)	(2.419)	(1.059)	(1.846)	(8.130)	(16.286)	530	(5.167)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	-	-	(12.268)	(24.168)	2.619	(5.381)
Total despesa com IRPJ e CSLL					(1.996)	(4.202)	(779)	(2.477)
Imposto de renda e contribuição social								
Corrente					(1.275)	(3.221)	(602)	(1.555)
Diferido					(721)	(981)	(177)	(922)
Total despesa com IRPJ e CSLL					(1.996)	(4.202)	(779)	(2.477)

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

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

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Base – RET	242.075	122.538
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	9.683	4.902
(-) Provisão para distratos	(450)	(91)
Passivo diferido	9.233	4.811

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	647.248	561.704
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(435.574)	(298.735)
Provisão para distrato – efeito em receitas	(3.154)	(1.973)
Receita a apropriar com venda de imóveis	208.520	260.996
Custos orçados dos imóveis vendidos	398.342	355.817
Custos incorridos apropriados	(267.991)	(189.435)
Provisão para distrato – efeito em custos	(1.998)	(1.227)
Compromissos com custos orçados a apropriar	128.353	165.155
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	80.167	95.841

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

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

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Custo incorrido das unidades em estoque	1.951	708
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	14.436	22.619
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	16.387	23.327

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

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

Notas Explicativas

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 214.628.652 (duzentos e quatorze milhões, seiscentas e vinte e oito mil, seiscentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2019, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 45.004, composto por 45.003.540 quotas no valor unitário de R\$1,00 cada.

Em 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 7.

Em 31 de agosto de 2020 a Lavvi teve deferido seu pedido de listagem e admissão à negociação de suas ações no Novo Mercado da B3, sendo iniciado os negócios com essas ações no dia 02 de setembro de 2020. A Oferta Pública de Ações 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.

b) Transação de capital

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7 foram reconhecidos os ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

c) Lucro por ações

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ações nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	30.09.2020	30.09.2019
Lucro líquido (Prejuízo) atribuído aos sócios controladores	40.097	25.144
Número médio ponderado de quotas em circulação (em milhares)	118.529	96.095
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por quotas, expresso em reais	0,3383	0,2617

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 15 (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 nove meses findos em 30 de setembro de 2020 foi calculado,

Notas Explicativas

com base na média ponderada de ações entre 1º de janeiro de 2020 e 30 de setembro de 2020. O lucro por ação/quota no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 foi calculado, de forma retrospectiva com base na média ponderada de ações entre 30 de setembro de 2019 e 1º de janeiro de 2020.

d) Dividendos distribuídos

Entre janeiro e junho de 2020 a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$ 1.799, para a sócia RH Empreendimentos e outro sócio pessoa física. Os dividendos desproporcionais distribuídos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, foi de R\$ 717, para a sócia RH Empreendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia distribuiu dividendos desproporcionais no montante de R\$1.259, sendo R\$1.179 ao sócio RH Empreendimentos Imobiliários e R\$80 ao sócio Moshe Horn.

e) Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

16. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado			
	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2019 a 30.09.2019	01.01.2019 a 30.09.2019
Venda de imóveis	88.714	184.672	28.650	116.248
Serviços prestados	82	439	1.346	1.950
Ajuste a valor presente	242	1.617	176	(709)
Provisão para distrato	(725)	(2.412)	-	-
Receita de indenização por distrato	271	188	83	65
Deduções da receita bruta	(1.888)	(4.065)	(711)	(2.374)
Receita líquida operacional	86.696	180.439	29.544	115.180

Notas Explicativas

17. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2019 a 30.09.2019	01.01.2019 a 30.09.2019
Custo dos imóveis vendidos	(46.811)	(102.221)	(19.484)	(73.198)
Custo dos serviços prestados	-	-	(650)	(650)
Provisão para distrato	187	1.308	-	-
Garantia de obra	(677)	(1.594)	(220)	(437)
Total	(47.301)	(102.507)	(20.354)	(74.285)

18. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2019 a 30.09.2019	01.01.2019 a 30.09.2019	01.07.2020 a 30.09.2020	01.01.2020 a 30.09.2020	01.07.2019 a 30.09.2019	01.01.2019 a 30.09.2019
Despesas com pessoal	(386)	(980)	(152)	(375)	(387)	(1.076)	(161)	(456)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(953)	(953)	-	-	(953)	(953)	-	-
Serviços de terceiros	(914)	(2.879)	(1.772)	(2.942)	(1.291)	(4.095)	(1.862)	(3.223)
Depreciação	(106)	(305)	(125)	(284)	(108)	(313)	(129)	(292)
Manutenção e utilidades	(289)	(777)	(318)	(747)	(314)	(868)	(361)	(840)
Legais e cartoriais	(2)	(3)	(1)	(2)	(231)	(329)	(231)	(332)
Demais despesas	(40)	(74)	(19)	(24)	(55)	(148)	(38)	(57)
Total	(2.690)	(5.971)	(2.387)	(4.374)	(3.339)	(7.782)	(2.782)	(5.200)

Notas Explicativas

19. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Despesas com vendas	-	(5)	-	-	(1.039)	(1.741)	(1.531)	(2.859)
Marketing, propaganda e comunicação	(46)	(118)	(8)	(24)	(888)	(1.734)	(1.006)	(2.217)
Despesas com estande	-	-	-	-	(2.912)	(6.538)	(2.682)	(7.882)
Outras despesas	-	-	-	-	(18)	(61)	(55)	(149)
Despesas comerciais	(46)	(123)	(8)	(24)	(4.857)	(10.074)	(5.274)	(13.107)

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Provisão para contingência	(594)	(1.852)	(457)	(1.059)	(1.022)	(2.190)	(457)	(1.059)
Outros ganhos/(perdas) com investimentos (i)	170	937	(105)	(105)	172	939	(154)	(154)
Recuperação de despesas (ii)	-	-	265	265	(4)	1.471	265	265
Outras receitas (despesas)	(1)	-	(264)	-	(1)	-	(274)	(9)
Total	(425)	(915)	(561)	(899)	(855)	220	(620)	(957)

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

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

Notas Explicativas

21. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019	01.07.2020	01.01.2020	01.07.2019	01.01.2019
	a 30.09.2020	a 30.09.2020	a 30.09.2019	a 30.09.2019	a 30.09.2020	a 30.09.2020	a 30.09.2019	a 30.09.2019
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.140	1.315	40	299	936	1.853	485	1.347
Variações monetárias	1	2	-	-	7	61	-	-
Multas e juros recebidos	-	34	-	28	146	274	31	89
Receitas financeiras	1.141	1.351	40	327	1.089	2.188	516	1.436
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	(113)	(113)	-	-	(201)	(201)
Despesas bancárias	(159)	(162)	-	(79)	(192)	(324)	(13)	(108)
Variação de monetária	-	-	-	-	(336)	(542)	-	-
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(53)	(63)	(1)	(13)	(53)	(63)	(1)	(13)
Outras despesas financeiras	(137)	(304)	(84)	(255)	(142)	(367)	(85)	(261)
Despesas financeiras	(349)	(529)	(198)	(460)	(723)	(1.296)	(300)	(583)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	792	822	(158)	(133)	366	892	216	853

22. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	30/09/2020	30/09/2019
Transações entre sócios	-	(71)
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 5	1.423	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no período	37.868	45.007
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 3.22 e nº 9 b das demonstrações financeiras anuais de 2019	-	1.577
Aumento de capital na Companhia com transferência de participação societária mantida pelos sócios da Companhia na Vinson (vide Nota Explicativa nº 7)	61.513	-

23. Compromissos

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

Notas Explicativas

24. 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.

25. 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	304.705
Garantias contratuais com setor público	96.542
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	91.850
Escritório	6.180
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	3.000
Total	502.277

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre setembro/2020 e outubro/2024.

26. 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 8, 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).

Notas Explicativas

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Ativos financeiros				
Custo amortizado:	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	985.124	30.773	1.012.152	66.017
Caixa restrito	-	-	5.688	295
Contas a receber	-	-	250.130	136.088
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	51.192	51.602	52.316	56.023
Fornecedores	627	392	8.465	3.643
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	8.859	24.683
Partes relacionadas	69	1.222	-	1.624
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta financeira	-	-	17.831	20.736
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	32.120	4.267
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	-	-	13.420	9.200

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

Notas Explicativas

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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

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

30.09.2020				
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
		provável	De 25%	De 50%
Transação		Risco		
Emprest e financiamentos em CDI	Redução		CDI a 2,05%	CDI a 2,57%
Despesa financeira		50.417	1.035	1.293
Emprest e financiamentos em CDI	Aumento		CDI a 2,05%	CDI a 1,54%
Despesa financeira		50.417	1.035	776
				517

Para elaboração da análise considerou-se a taxa efetiva dos empréstimos em 30 de setembro de 2020 como sendo 3,46%, 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 1,90% ao ano com base nas taxas referenciais DI x pré de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

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

g) Gestão de risco de liquidez

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

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos	417	50.000	50.417	621	50.200	50.821
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	44.773	14.037	58.810

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no semestre findo em 30 de setembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 26 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das 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 nove meses e exercício findos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA		
Companhia: Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A		Posição em 30/09/2020
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Moshe Mordehai Horn	9.253.666	4%
Banco Btg Pactual S/A	15.919.827	7%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (1)	49.127.779	23%
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda (2)	49.127.778	23%
Outros	91.199.602	42%
Total	214.628.652	100%

(1) Ações detidas pelo Grupo Cyrela:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	41.641.493	19%
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	7.486.286	3%
Total	49.127.779	23%

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

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
RH Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.641.493	19%
Ralph Horn	6.239.070	3%
Ovadia Horn	1.247.215	1%
Total	49.127.778	23%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
 Posição em 30/09/2020

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Controlador	107.509.223	50%
Administradores		
Conselho de Administração	15.000	0%
Diretoria	1.000	0%
Ações em Tesouraria	0	0%
Outros Acionistas	107.103.429	50%
Total	214.628.652	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Pareceres e Declarações / Relatório 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 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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, consequentemente, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("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 nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. 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 novembro de 2020

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

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

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das informações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2020, 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, 11 de novembro de 2020.

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes às informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

À Diretoria