

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	77
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	79
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
Total	199.534.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
Total	4.100.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.194.266	1.186.506
1.01	Ativo Circulante	215.846	131.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2	6
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2	6
1.01.02	Aplicações Financeiras	212.975	125.602
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	212.975	123.122
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	212.975	123.122
1.01.04	Estoques	1.121	962
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.121	962
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.409	4.790
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.409	4.790
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	339	459
1.01.08.03	Outros	339	459
1.01.08.03.01	Outros Créditos	339	459
1.02	Ativo Não Circulante	978.420	1.054.687
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	60.093	160.570
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	4.664	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	0	110.616
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	46.470	45.751
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	46.470	45.751
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.959	4.203
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	8.959	4.203
1.02.02	Investimentos	914.964	890.545
1.02.02.01	Participações Societárias	914.964	890.545
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	81.691	50.600
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	833.273	839.945
1.02.03	Imobilizado	2.693	2.881
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.299	1.315
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.394	1.566
1.02.04	Intangível	670	691
1.02.04.01	Intangíveis	670	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	668	689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.194.266	1.186.506
2.01	Passivo Circulante	5.887	8.275
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.267	5.923
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.267	5.923
2.01.02	Fornecedores	855	514
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	855	514
2.01.03	Obrigações Fiscais	155	231
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	155	231
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	155	231
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	610	578
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	610	578
2.01.05	Outras Obrigações	0	1.029
2.01.05.02	Outros	0	1.029
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	0	1.029
2.02	Passivo Não Circulante	23.895	6.540
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.287	1.472
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.287	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	17.175	0
2.02.02.02	Outros	17.175	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	17.175	0
2.02.04	Provisões	5.433	5.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.433	5.068
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.433	5.068
2.03	Patrimônio Líquido	1.164.484	1.171.691
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	70.832	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	70.679	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	4.664	2.480

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.283	3.135
3.03	Resultado Bruto	1.283	3.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	22.909	7.141
3.04.01	Despesas com Vendas	-161	-59
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.349	-7.072
3.04.02.01	Despesas da Administração	-8.372	-6.137
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-977	-935
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-452	-1.076
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.871	15.348
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.192	10.276
3.06	Resultado Financeiro	1.417	11.831
3.06.01	Receitas Financeiras	5.317	13.481
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.900	-1.650
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.609	22.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-1.027
3.08.01	Corrente	0	-1.027
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.609	21.080
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.609	21.080
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,131	0,1008
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,131	0,1008

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	25.609	21.080
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.184	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.793	21.080

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.681	6.225
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.660	7.247
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	25.609	22.107
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	179	246
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-32.871	-15.348
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	110	106
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	365	136
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-3.927	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.125	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.341	5
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-159	773
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.375	-771
6.01.02.04	Outros créditos	120	94
6.01.02.05	Fornecedores	341	212
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-76	1.267
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-1.656	-1.568
6.01.02.10	Outras contas a pagar	16.146	-2
6.01.03	Outros	0	-1.027
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	0	-1.027
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	33.547	19.726
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-28.030	-13.068
6.02.02	Dividendos recebidos	37.630	56.681
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	860
6.02.05	Aplicações financeiras	24.690	-24.701
6.02.06	Imobilizado e intangível	-1	-46
6.02.08	Aplicações financeiras	-1.148	0
6.02.09	Partes relacionadas	406	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35.232	-26.123
6.03.01	Partes relacionadas	0	-13.165
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	15
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-232	-220
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-35.000	0
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	0	-12.753
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4	-172
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6	173
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2	1

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.609	2.184	27.793
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.609	0	25.609
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.184	2.184
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	25.609	4.664	1.164.484

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.753	0	0	0	-12.753
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.753	0	0	0	-12.753
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.080	0	21.080
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.080	0	21.080
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-27.388	103.777	21.080	0	1.186.460

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	1.405	3.432
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.405	3.432
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.546	-4.183
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.546	-4.183
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.141	-751
7.04	Retenções	-179	-246
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-179	-246
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.320	-997
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	38.188	28.829
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.871	15.348
7.06.02	Receitas Financeiras	5.317	13.481
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	34.868	27.832
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	34.868	27.832
7.08.01	Pessoal	5.237	4.075
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.698	2.701
7.08.01.04	Outros	1.539	1.374
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	977	935
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	562	439
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	122	1.027
7.08.02.01	Federais	122	1.027
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.900	1.650
7.08.03.01	Juros	3.900	1.650
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.609	21.080
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.609	21.080

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.964.512	1.928.664
1.01	Ativo Circulante	1.611.314	1.517.195
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.442	33.635
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	32.215	32.685
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.227	950
1.01.02	Aplicações Financeiras	474.728	395.263
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	474.728	392.783
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	474.728	392.783
1.01.03	Contas a Receber	318.052	293.805
1.01.03.01	Clientes	318.052	293.805
1.01.04	Estoques	780.852	787.976
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	780.852	787.976
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.821	5.512
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.821	5.512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.419	1.004
1.01.08.03	Outros	2.419	1.004
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.419	1.004
1.02	Ativo Não Circulante	353.198	411.469
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	263.367	357.224
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	4.664	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	0	110.616
1.02.01.04	Contas a Receber	122.533	101.226
1.02.01.04.01	Clientes	122.533	101.226
1.02.01.05	Estoques	93.328	108.677
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	93.328	108.677
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	31.535	30.816
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	31.535	30.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.307	5.889
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	11.283	5.878
1.02.01.10.04	Outros Créditos	24	11
1.02.02	Investimentos	81.691	50.600
1.02.02.01	Participações Societárias	81.691	50.600
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	81.691	50.600
1.02.03	Imobilizado	7.470	2.954
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.076	1.388
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.394	1.566
1.02.04	Intangível	670	691
1.02.04.01	Intangíveis	670	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	668	689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.964.512	1.928.664
2.01	Passivo Circulante	351.249	334.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.525	7.801
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.525	7.801
2.01.02	Fornecedores	30.626	19.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.626	19.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.076	11.079
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.076	11.079
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	4.843	4.748
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	7.233	6.331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.263	903
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	653	325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	653	325
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	610	578
2.01.05	Outras Obrigações	297.667	292.680
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.361	14.361
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.361	14.361
2.01.05.02	Outros	283.306	278.319
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	240.298	242.221
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	38.839	34.650
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	4.169	1.448
2.01.06	Provisões	3.092	2.705
2.01.06.02	Outras Provisões	3.092	2.705
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.092	2.705
2.02	Passivo Não Circulante	364.806	337.889
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	43.429	43.715
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42.142	42.243
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	42.142	42.243
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.287	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	305.832	280.345
2.02.02.02	Outros	305.832	280.345
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	93.181	91.531
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	102.312	111.408
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	110.339	77.406
2.02.03	Tributos Diferidos	2.982	2.251
2.02.04	Provisões	12.563	11.578
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.693	5.343
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.693	5.343
2.02.04.02	Outras Provisões	6.870	6.235
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.870	6.235
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.248.457	1.256.057
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	70.832	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	70.679	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	4.664	2.480
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	83.973	84.366

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	159.165	99.562
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-109.940	-65.555
3.03	Resultado Bruto	49.225	34.007
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.294	-20.943
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.045	-10.395
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.135	-7.539
3.04.02.01	Despesas da Administração	-9.158	-6.604
3.04.02.02	Honorários da Administração	-977	-935
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-619	-3.666
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.505	657
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.931	13.064
3.06	Resultado Financeiro	7.280	17.905
3.06.01	Receitas Financeiras	11.658	19.772
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.378	-1.867
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.211	30.969
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.129	-4.750
3.08.01	Corrente	-4.345	-5.756
3.08.02	Diferido	-784	1.006
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.082	26.219
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	30.082	26.219
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.609	21.080
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.473	5.139
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,131	0,1008
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,131	0,1008

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	30.082	26.219
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.184	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	32.266	26.219
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.793	21.080
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.473	5.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	33.859	75.443
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	28.149	31.196
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	35.211	30.969
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	182	249
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-6.505	-657
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	1.142	13
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	5.612	211
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	110	106
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	3.523	-515
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-2.434	799
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	1.125	1.005
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	350	106
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	849	-1.090
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-9.891	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.125	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.808	50.017
6.01.02.01	Contas a receber	-52.209	33.805
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	26.055	8.945
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.714	-832
6.01.02.04	Outros créditos	-1.428	-3.621
6.01.02.05	Fornecedores	11.076	4.296
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-4.907	-9.972
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-4.067	4.059
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-1.276	-1.150
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-273	13.363
6.01.02.10	Outras contas a pagar	35.551	1.124
6.01.03	Outros	-1.098	-5.770
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-183	-5.756
6.01.03.02	Juros pagos	-915	-14
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.769	-54.991
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-26.373	0
6.02.02	Dividendos recebidos	1.787	0
6.02.04	Caixa restrito	-277	2.297
6.02.05	Aplicações financeiras	36.082	-57.254
6.02.06	Imobilizado e intangível	-4.708	-34
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-1.148	0
6.02.09	Partes relacionadas	406	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40.098	-22.815
6.03.01	Partes relacionadas	0	-13.165
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	515
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	0	-405
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-232	-220
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-40.422	-7.980

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	556	11.193
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	0	-12.753
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-470	-2.363
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.685	4.620
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	32.215	2.257

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	0	0	-35.000	-4.866	-39.866
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	556	556
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-5.422	-5.422
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.609	2.184	27.793	4.473	32.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.609	0	25.609	4.473	30.082
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.184	2.184	0	2.184
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	25.609	4.664	1.164.484	83.973	1.248.457

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.753	0	0	0	-12.753	3.213	-9.540
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	11.193	11.193
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.753	0	0	0	-12.753	0	-12.753
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	0	0	0	0	-7.980	-7.980
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.080	0	21.080	5.139	26.219
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.080	0	21.080	5.139	26.219
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-27.388	103.777	21.080	0	1.186.460	80.181	1.266.641

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	163.384	102.213
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	163.384	102.213
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-132.258	-85.482
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-109.940	-65.555
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.318	-19.927
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.126	16.731
7.04	Retenções	-182	-249
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-182	-249
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.944	16.482
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.163	20.429
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.505	657
7.06.02	Receitas Financeiras	11.658	19.772
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.107	36.911
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.107	36.911
7.08.01	Pessoal	5.299	4.075
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.760	2.701
7.08.01.04	Outros	1.539	1.374
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	977	935
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	562	439
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.348	4.750
7.08.02.01	Federais	9.348	4.750
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.378	1.867
7.08.03.01	Juros	4.378	1.867
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.082	26.219
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.609	21.080
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.473	5.139



DESTAQUES 1T23

- Receita líquida: R\$159 milhões (+60% A/A)
- Margem bruta aj: 31,6% no tri e 33,0% LTM;
- Lucro líquido: R\$25,6 milhões no tri, totalizando R\$119 milhões LTM, margem líquida de 19,4%;
- ROE anualizado: 10,2% ao final do 1T23;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,2 bilhão (+55% vs. 1T22), com margem bruta de 34,5%;
- Geração de caixa aj.: +R\$10,3 milhões no tri (ou +R\$38 milhões na visão ex-terrenos);
- Robusto caixa líquido: R\$469 milhões em 31/3;
- Aprovados dividendos intercalares de R\$6,1 milhões relativos ao 1T23, ~R\$0,03 por ação, a ser pago em 26/mai;
- Lançamentos: R\$436 milhões no trimestre (visão 100%), referente à nova torre residencial do Eden (45% Lavvi);
- Vendas Líquidas: R\$ 233 milhões no trimestre, crescimento de 43% vs. 1T22;
- VSO (vendas sobre oferta): 13% no trimestre e 53% LTM;
- Landbank: R\$4,0 bilhões (visão 100%).

Teleconferência em Português

11 de maio de 2023 - 9h (8h EST)

Telefone Brasil: (11) 4090-1621 / (11) 3181-8565

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

1T23

RELEASE DE RESULTADOS

10/05/2023

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 1T23

São Paulo, 10 de maio de 2023 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2023 (1T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras e estabelecidas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 24 de abril.

Destaques

Lançamentos	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
VGV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	436.093	1.458.669	-70%	230.269	89%	
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	413.329	1.163.047	-64%	216.453	91%	
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	185.998	806.871	-77%	110.391	68%	
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	45%	69%	-24,4 p.p.	51%	-6,0 p.p.	
Número de Projetos/Fases Lançados	1	2	-50%	1	0%	
Número de Unidades Lançadas	268	1.341	-80%	258	4%	
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	15.912	12.856	24%	8.190	94%	
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.627	1.088	50%	893	82%	
Área Útil Lançada (m ²)	27.407	113.461	-	0,8	28.116	-3%
Vendas Líquidas	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	233.128	1.022.322	-77%	162.473	43%	
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	222.962	764.136	-71%	152.783	46%	
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	145.874	526.417	-72%	91.109	60%	
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	65%	69%	-3,5 p.p.	60%	5,8 p.p.	
Número de Unidades Vendidas	165	1.166	-86%	208	-21%	
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
Receita Líquida	159.165	147.248	8%	99.562	60%	
Lucro Bruto	49.225	50.724	-3%	34.007	45%	
% Margem Bruta	30,9%	34,4%	-3,5 p.p.	34,2%	-3,2 p.p.	
Lucro Bruto Ajustado	50.367	51.055	-1%	34.038	48%	
% Margem Bruta Ajustada	31,6%	34,7%	-3,0 p.p.	34,2%	-2,5 p.p.	
EBITDA Ajustado	29.255	24.076	22%	13.344	119%	
Margem EBITDA Ajustado	18,4%	16,4%	2,0 p.p.	13,4%	5,0 p.p.	
Lucro Líquido Controlador	25.609	32.467	-21%	21.081	21%	
% Margem Líquida	16,1%	22,0%	-6,0 p.p.	21,2%	-5,1 p.p.	
Lucro por Ação (R\$)	0,13	0,17	-21%	0,10	26%	
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	202.394	-3%	
Resultado a Apropriar	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.217.673	1.154.104	6%	786.875	55%	
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	420.568	404.843	4%	284.125	48%	
Margem dos Resultados a Apropriar	34,5%	35,1%	-0,5 p.p.	36,1%	-1,6 p.p.	
Itens de Balanço Patrimonial	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
Dívida Líquida (R\$ mil)	(468.812)	(493.516)	-5%	(625.815)	-25%	
Caixa (R\$ mil)	511.607	536.084	-5%	626.323	-18%	
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.248.457	1.256.057	-1%	1.266.640	-1%	
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-37,6%	-39,3%	1,7 p.p.	-49,4%	11,9 p.p.	
Geração (Consumo) de Caixa ⁴	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)	
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	38.022	65.438	-42%	83.772	-55%	
(-) Terrenos	(27.726)	(167.244)	-83%	(16.221)	71%	
Geração (Consumo) de Caixa	10.296	(101.806)	N/A	67.551	-85%	

(1) VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.

(2) VGV líquido de comissão e permuta, incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros.

(3) VGV líquido de comissão e permuta, considerando somente a participação da Lavvi nos empreendimentos.

(4) Valores de geração e/ou queima caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras. Será informado se ajustados pela aquisição terrenos.

Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional

Lançamentos

Em março de 2023 foi aberta a venda da segunda torre residencial do **Eden**, produto nosso em parceria com a Cyrela (a Lavvi tem 45% de participação no empreendimento). Localizado no Brooklin, próximo ao Shopping Morumbi, em enorme terreno de 42 mil m², dos quais mais de 8 mil m² serão de área verde, o empreendimento terá destinação mista, contemplando torres residenciais, de studios, e corporativas/malls, em uma área privativa aproximada de 155 mil metros quadrados.

Esta torre residencial recém-lançada tem um potencial VGV de R\$436 milhões, com venda de **~17% das unidades nos dias iniciais de comercialização**. Em paralelo, a **torre residencial lançada em novembro de 2022 seguiu vendendo e já está com ~65% das unidades vendidas**.

Ao todo, **entre o 4T22 e 1T23 foram 4 torres lançadas no Eden**, somando um VGV de R\$1,3 bilhão (100%, com permuta), com **69% das unidades vendidas** (VGV 58% vendido).



- ✓ **Lançamento:** 1 torre residencial em mar/23
- ✓ **Unidades:** 268
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 268
- ✓ **VGV:** R\$436 milhões (torre mar/23)
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$436 milhões (torre mar/23)
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto-padrão
- ✓ **Entrega:** jun/2026
- ✓ **%Lavvi:** 45%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 14% (torre mar/23) e 58% ao todo
- ✓ **% Vendas (un.):** 17% (torre mar/23) e 69% ao todo

Comentário do Desempenho

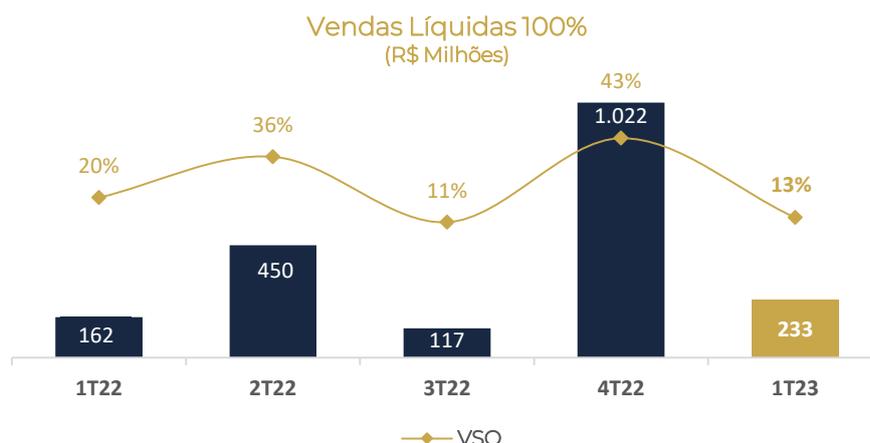


Vendas e Distratos

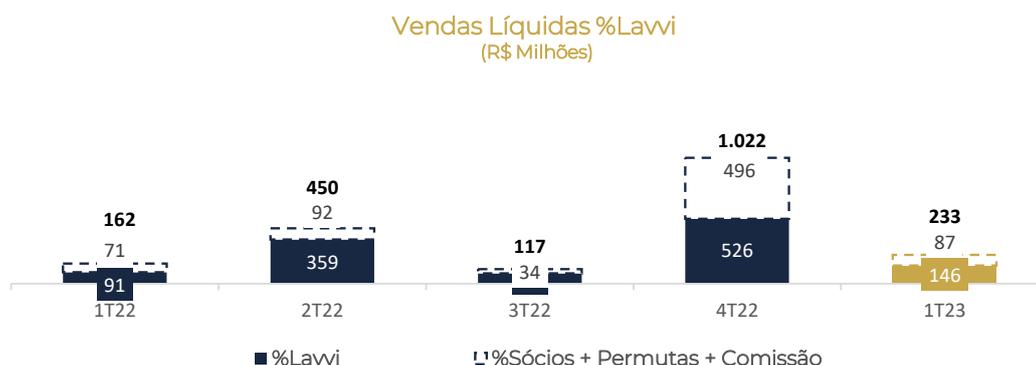
As vendas líquidas contratadas no 1T23 totalizaram R\$233 milhões, um incremento de +43% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (1T22), ocasião na qual a Companhia havia lançado o empreendimento *High Wonder*.

Estas vendas incluem o lançamento do trimestre e as vendas de estoque. Estas últimas, por sua vez, refletem tanto as boas vendas do estoque recente, marcada pelos empreendimentos *Galleria* e *Eden*, como também as boas vendas do estoque anterior, que mesmo em trimestre de sazonalidade fraca mantiveram-se na média da Companhia, a um patamar de ~R\$20 milhões ao mês.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 13% no trimestre.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$146 milhões no trimestre, um ganho de 60% em relação ao 1T22. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos aceleraram em relação ao 4T22 e dado também as vendas menores no 1T23 do que no trimestre anterior o % distratos/vendas brutas subiu a 7% no 1T23. Foram R\$17,6 milhões em distratos, correspondendo a 20 unidades, das quais 13 unidades já foram vendidas dentro do próprio trimestre.

Das 20 unidades, ressalta-se que 6 eram de 1 único cliente, sendo que todas estas foram revendidas no próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Vendas Brutas 100%	250.729	1.035.106	(75,8%)	166.841	50,3%
Distratos 100%	17.601	12.785	37,7%	4.368	302,9%
Vendas Líquidas 100%	233.128	1.022.322	(77,2%)	162.473	43,5%
Vendas Líquidas %Lavvi	145.874	526.417	(72,3%)	91.109	60,1%
Distratos / Vendas Brutas	7%	1%	6 p.p.	3%	4 p.p.

Comentário do Desempenho



Estoque

Ao final do 1T23, o estoque a valor de mercado era de R\$1,5 bilhão, correspondendo a 1.202 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 72% correspondem aos produtos lançados a partir de 2022, ii) 40% correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas 12 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos a) lançados após 2022 e b) com estoque zerado, os empreendimentos apresentam, em média, 85% de suas unidades vendidas

Empreendimento	Status	Lançamento	VGv ¹	VGv Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Movva	Pronto	set-17	211	208	258	1	99,6%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	1.992	1.872	352	1	99,7%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.490	596	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	14.275	11.420	120	6	95,0%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	13.281	6.771	272	17	93,8%
Lumiere	Em Obras	nov-20	17.943	17.943	370	39	89,5%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	192.992	192.992	449	87	80,6%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	117.829	117.829	576	176	69,4%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	66.985	53.588	408	140	65,7%
High Wonder	Em Obras	fev-22	28.053	14.301	258	29	88,8%
Verdant	Em Obras	abr-22	10.081	10.081	174	5	97,1%
Green View	Em Obras	jun-22	161.848	161.848	408	86	78,9%
Grand Square	Stand de Vendas	ago-22	153.683	122.947	343	222	35,3%
Galleria Klabin	Stand de Vendas	nov-22	197.287	197.287	589	72	87,8%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22/mar-23	548.458	246.806	1.020	317	68,9%
Total	-	-	1.526.407	1.156.488	6.830	1.202	82,4%

¹ R\$ Milhares

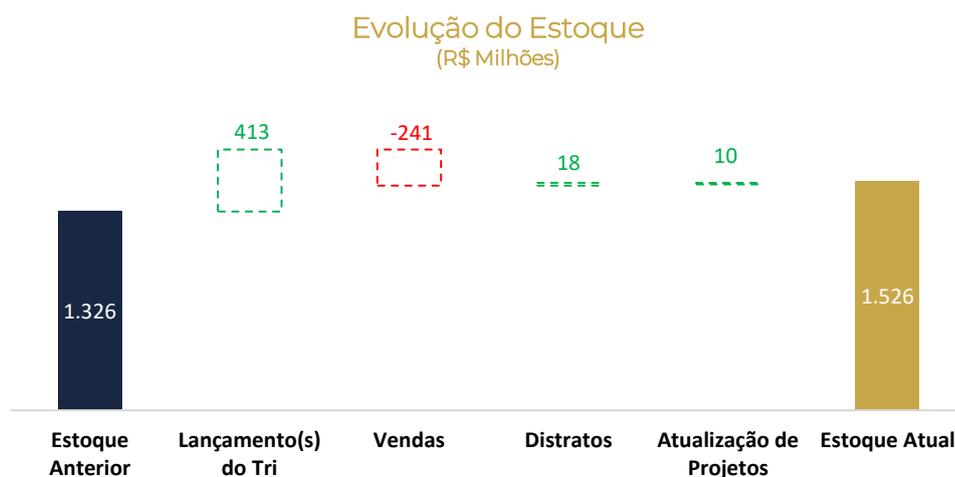
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

Stand de Vendas: projetos lançados em períodos anteriores, porém sem obra iniciada ou com obra iniciando neste trimestre;

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 4T22, visão 100%



Comentário do Desempenho



Entregas

No 1T23, a Companhia entregou o projeto de alto-padrão **One Park Perdizes**, que hoje se encontra com 94% das unidades vendidas. Ao todo são 120 unidades, para um VGV de lançamento de R\$190 milhões. Na assembleia de instalação do condomínio já tínhamos 95% das unidades vistoriadas, sendo 1 única revistoria, 85% dos clientes muito satisfeitos e +8% satisfeitos, reconhecimento que consideramos importante pra este público mais exigente.

No repasse, passados 2 meses da assembleia citada, chegamos a 91% do empreendimento solucionado, seja com repasse bancário ou recursos próprios. Tivemos apenas 1 unidade distratada, que já foi re-vendida.



- ✓ VGV: R\$190 milhões
- ✓ Unidades: 120
- ✓ Lançamento: out/2019
- ✓ Entrega: fev/2023

Landbank

A Companhia não adquiriu novos terrenos no 1º trimestre de 2023. Com isso, as alterações do período decorrem principalmente do lançamento realizado no trimestre e das atualizações de produtos/preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 1T23, o **landbank** totalizava **VGV potencial de R\$4,0 bilhões** (visão 100%). A forma de aquisição deste landbank se deu/dará 87% via caixa (no tempo) e 13% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **81%**.

Além dos terrenos constantes do **landbank**, a Lavvi opcionou no 4º trimestre **mais 2 terrenos importantes (off-balance), em condições comerciais favoráveis**, com VGV total estimado de R\$3,1 bilhões (100%), sendo 60% a participação esperada da Lavvi. Ambos seguem sujeitos às cláusulas resolutivas que são comuns em transações desse tipo.

A Companhia entende que **ambos os terrenos** a permitirão continuar desenvolvendo e entregando produtos de alta qualidade ao longo dos próximos anos, em áreas grandes, com lazer completo - como é a nossa característica - visando sempre encantar os clientes.

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					288	288
Centro			278		89	367
Zona Leste			1.126			1.126
Zona Sul	886	1.328				2.214
Total	886	1.328	1.404	-	377	3.995



Econômico: projetos com preço médio de até 8.000 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 8.001 R\$/m² até 9.501 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 13.500 R\$/m²;

Alto: projetos com preço médio de 13.501 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;

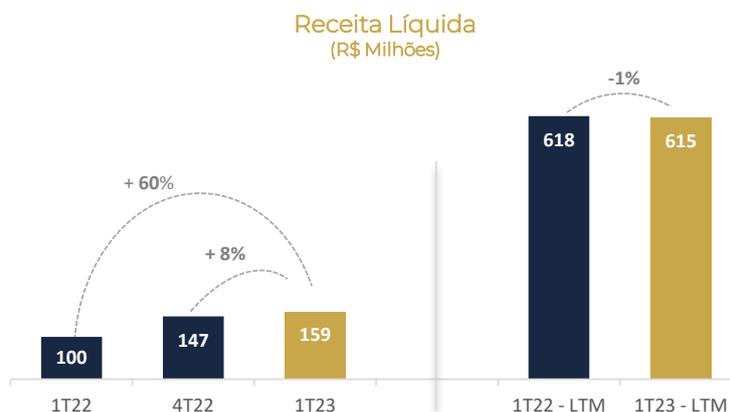
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m².

Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 1T23 a receita líquida totalizou R\$159 milhões, um incremento de +60% versus 1T22 e +8% vs. 4T22. No acumulado dos últimos 12 meses (LTM), a receita totalizou R\$615 milhões, praticamente estável A/A.



No trimestre, a receita líquida foi originada principalmente nas vendas realizadas no período (destaque para nosso lançamento do 4T22 *Galleria Klabin*, que já se encontra 64% vendido) e também na evolução do %PoC de empreendimentos em estágios avançados de obras, como o *Lumiere*, o *Wonder Praças*, e o *Wonder Ipiranga*, principalmente naqueles com maiores percentuais de VGV vendido.

No *Galleria Klabin*, destaque também para o início do reconhecimento contábil da torre de studios, cuja venda foi assinada para um fundo de investimentos ainda no 4T22, mas que apenas agora no 1T23 passou a contribuir nos resultados da Companhia.

Vale lembrar que o lançamento deste trimestre, marcado pela segunda torre residencial do *Eden*, não contribui para a receita líquida da Lavvi (seu reconhecimento contábil se dá pelo método de equivalência patrimonial).

Por outro lado, os distratos observados no período impactaram negativamente a receita.

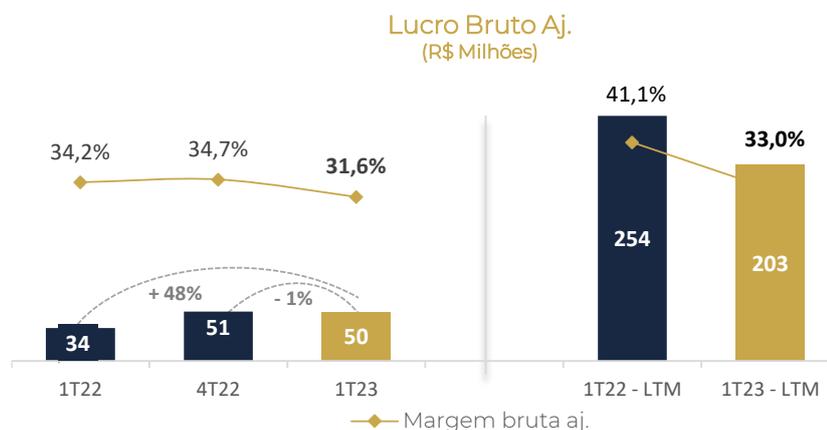
Contabilização da receita: A receita referente às vendas contratadas dos empreendimentos cuja obra encontra-se em andamento é apropriada ao resultado ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (%PoC – Percentage of Completion). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Portanto, quanto maior for a evolução de obra do empreendimento, maior será o trânsito de receita no resultado.

Comentário do Desempenho



Lucro Bruto e Margem Bruta (%) Ajustados

O lucro bruto aj. atingiu R\$50 milhões no trimestre, 48% acima do 1T22 e praticamente estável vs. 4T22. A margem bruta aj. ficou em 31,6% no período, uma redução de 2,5 p.p. em relação ao 1T22. O lucro bruto aj. totalizou R\$203 milhões LTM, com margem de 33,0%.



A **redução na margem percentual** do trimestre decorre principalmente do reconhecimento dos studios do *Galleria Klabin*, cuja venda foi realizada com uma negociação comercial diferenciada visto que se tratava da totalidade destas unidades studios.

Já a margem de 33,0% registrada no acumulado dos últimos 12 meses manteve a Companhia em patamar similar ao observado em 2022. A redução na margem em relação ao 1T22-LTM é explicada, dentre outros, pelo aumento de custos enfrentado pelo setor e pela Lavvi no decorrer de 2022, que nem sempre foi repassado aos preços dos imóveis, e pela alta margem advinda do *Villa Versace* na ocasião de 2021, caracterizando uma forte base de comparação. Adicionalmente, há o impacto decorrente das antecipações de fluxos realizadas por nossos clientes, movimento observado pela Lavvi em todos os lançamentos de 2022 e que resultou em menor VGV nessas vendas, mas que podem gerar tanto uma maior receita financeira (com o CDI favorável em relação ao INCC) como um maior comprometimento do cliente para com o produto adquirido. Isso tende a melhorar a qualidade da nossa carteira e no final, o lucro líquido da Cia.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$17 milhões no 1T23, praticamente estável vs. 4T22.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Despesas com vendas	(5.817)	(4.370)	33%	(3.537)	64%
Marketing, propaganda e comunicação	(5.663)	(5.891)	-4%	(1.370)	313%
Despesas com estande	(5.562)	(6.576)	-15%	(5.271)	6%
Outras despesas	(3)	(11)	-73%	(217)	-99%
Total	(17.045)	(16.848)	1%	(10.395)	64%
% Receita Líquida	-10,7%	-11,4%	0,7 p.p.	-10,4%	-0,3 p.p.

As despesas comerciais neste trimestre **estão distribuídas de forma proporcional entre vendas, marketing e estande**. Referem-se principalmente aos empreendimentos *Galleria Klabin* e *Saffire by Elie Saab*

Comentário do Desempenho



(lançamento do 2º Trimestre), e aos esforços da Lavvi para a venda de produtos em estoque (e.g. abertura de novos apartamentos decorados para produtos cujas obras já iniciaram) .

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$10 milhões, representando incrementos de 34% e 24% vs. 1T22 e 4T22, respectivamente.

Despesas G&A, em R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Despesas com pessoal	(3.760)	(3.097)	21%	(2.701)	39%
Participação de empregados (PLR)	(562)	(1.039)	-46%	(439)	28%
Serviços de terceiros	(2.799)	(1.902)	47%	(1.988)	41%
Depreciação	(182)	(204)	-11%	(249)	-27%
Manutenção e utilidades	(1.424)	(910)	56%	(937)	52%
Legais e cartoriais	(233)	(117)	99%	(204)	14%
Despesas com honorários adm	(977)	(910)	7%	(935)	4%
Demais despesas	(198)	30	N/A	(86)	130%
Total	(10.135)	(8.149)	24%	(7.539)	34%
% Receita Líquida	-6,4%	-5,5%	-0,8 p.p.	-7,6%	1,2 p.p.

Os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, de terceiros e de manutenção, refletindo, principalmente, um aumento na estrutura corporativa da Companhia, que já vinha ocorrendo, e que deve continuar ao longo deste ano conforme a Companhia seguir crescendo.

Os valores ora registrados estão dentro do orçamento de despesas da Companhia e ao longo do ano devem levar a uma retração do índice G&A / Receita Líquida observado em 2022 (de -5,9% na ocasião).

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$0,6 milhão** (83% inferior na comparação com o mesmo período do ano anterior).

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Provisão para contingência	(350)	1.547	N/A	(106)	230%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	(88)	22	N/A	(3.560)	-98%
Recuperação de despesas	-	-	N/A	-	N/A
Outras receitas (despesas)	(181)	-	N/A	-	N/A
Total	(619)	1.569	N/A	(3.666)	-83%
% Receita Líquida	-0,4%	1,1%	-1,5 p.p.	-3,7%	3,3 p.p.

A redução de 83% A/A nas despesas líquidas refletem principalmente a forte base de comparação do 1T22 quando desistimos de um terreno - tal como comentado no release da ocasião.

Comentário do Desempenho

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado encerrou o trimestre em R\$29 milhões, um expressivo ganho de 119% em relação 1T22 e um incremento de 22% versus o 4T22.

EBITDA, em R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	30.082	34.819	-14%	26.219	15%
Imposto de Renda e CS	5.129	6.784	-24%	4.750	8%
Resultado Financeiro	(7.280)	(18.062)	-60%	(17.905)	-59%
Depreciação & Amortização	182	204	-11%	249	-27%
EBITDA	28.113	23.745	18%	13.313	111%
% Margem EBITDA	17,7%	16,1%	1,5 p.p.	13,4%	4,3 p.p.
Juros Capitalizados	1.142	331	245%	31	3584%
EBITDA Ajustado	29.255	24.076	22%	13.344	119%
% Margem EBITDA Ajustada	18,4%	16,4%	2,0 p.p.	13,4%	5,0 p.p.

A margem EBITDA ajustada foi de **18,4%** no trimestre, beneficiada principalmente pelo início do **reconhecimento contábil das vendas do projeto Eden**, que passou a contribuir nos resultados da Companhia via resultado de equivalência patrimonial.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$7 milhões, apresentando uma redução de 59% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	9.891	17.481	-43%	18.066	-45%
Juros recebidos	1.495	1.177	27%	1.576	-5%
Outras receitas financeiras	272	164	66%	130	109%
Receitas Financeiras	11.658	18.822	-38%	19.772	-41%
Despesas bancárias	(414)	(134)	209%	(87)	376%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(305)	(424)	-28%	(629)	-52%
Outras despesas financeiras	(3.659)	(202)	1711%	(1.154)	217%
Despesas Financeiras	(4.378)	(760)	476%	(1.870)	134%
Resultado Financeiro	7.280	18.062	-60%	17.902	-59%

A piora observada no trimestre reflete uma baixa rentabilidade na carteira de títulos e valores mobiliários da Companhia, onde o rendimento médio de nossos fundos de investimento foi de ~60% do CDI no período. Esta baixa rentabilidade, por sua vez, decorreu principalmente do estresse observado no mercado de crédito privado nestes primeiros meses de 2023. Adicionalmente, o resultado financeiro foi impactado pela nova regra de marcação a mercado para renda fixa da Anbima, válida a partir de janeiro de 2023, que trouxe volatilidade ao nosso resultado por conta dos títulos NTN-B que a Lavvi detinha.

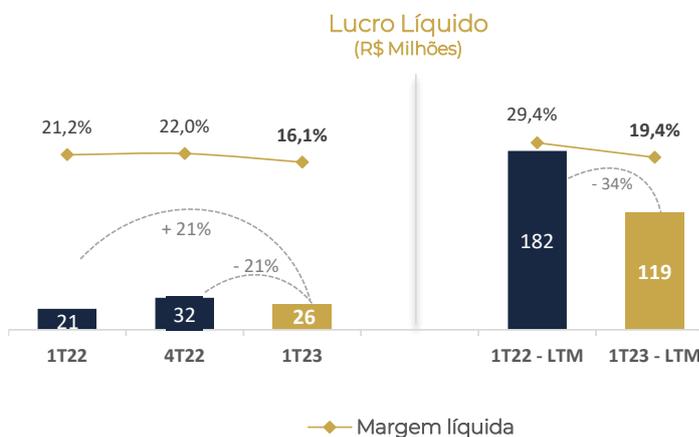
Ressalta-se aqui que estes títulos públicos federais foram integralmente resgatados no próprio 1T23 dentro de uma estratégia recente da Companhia de buscar reduzir a volatilidade de seu resultado financeiro.



Comentário do Desempenho

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R\$26 milhões no trimestre, 21% acima na visão A/A e 21% abaixo do 4T22. A margem líquida foi de 16,1% no trimestre e de 19,4% no acumulado de 12 meses (visão LTM), quando o lucro líquido somou R\$119 milhões.



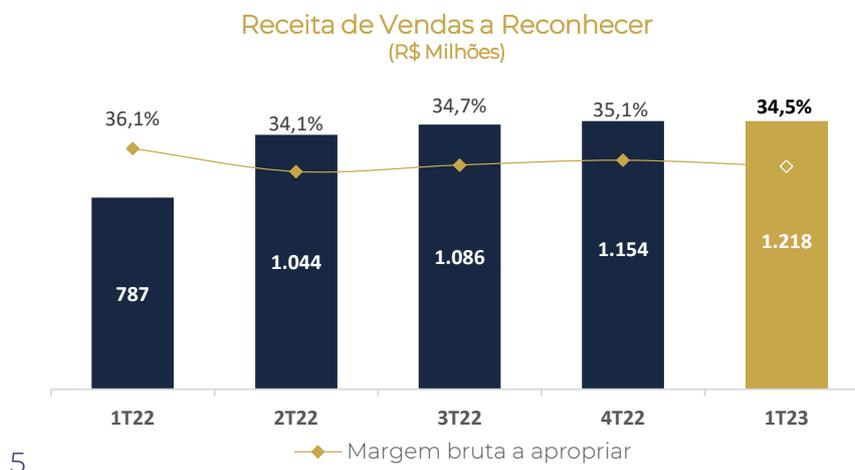
A retração percentual da margem líquida reflete principalmente a piora comentada no resultado financeiro do período. O ROE **anualizado** ao final do 1T23 ficou em **10,2%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (1T22 vs 1T23).

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,2 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 34,5%, uma retração de 0,6 p.p. em relação ao 4T22.



A receita de vendas a reconhecer ⁽ⁱ⁾ ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A retração na margem observada versus o 4T22 decorre do reconhecimento contábil dos studios do *Galleria Klabin*, como reflexo da negociação comercial diferenciada realizada para venda da totalidade destas unidades studios.

(i) inclui dedução de impostos / não inclui provisão para distratos, ajuste a valor presente sobre receitas e provisão de garantia de obras

Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$1,2 bilhão, 61% superior ao 1T22, impulsionada principalmente pelos lançamentos recentes, cujos recebíveis passaram a ser incorporados em nossos números, sendo que a regra de os caracterizar como *on ou off balance* é determinada pelo %PoC.

Contas a Receber, em R\$ mil	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Unidades em construção (Realizado)	436.672	394.358	11%	258.605	69%
Unidades concluídas (Realizado)	3.913	3.153	24%	60.878	-94%
Contas a Receber (Não realizado)	942.334	869.522	8%	573.044	64%
Total dos Recebíveis	1.382.919	1.267.033	9%	892.527	55%
Adiantamento de Clientes	(165.614)	(160.007)	4%	(134.957)	23%
Total Contas a Receber	1.217.305	1.107.026	10%	757.570	61%

Comentário do Desempenho**Endividamento e Caixa Líquido**

O caixa líquido ao final do período era de **R\$469 milhões**, levando a um índice Caixa Líquida / Patrimônio Líquido de 37,6%.

Dívida (Caixa) Líquido	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Dívida CP	653	325	101%	-	n.a.
Dívida LP	42.142	42.243	0%	508	8196%
Dívida Total	42.795	42.568	1%	508	8324%
Caixa e Equivalentes de Caixa	32.215	32.685	-1%	2.257	1327%
Títulos e Valores Mobiliários	479.392	503.399	-5%	624.066	-23%
Caixa e Aplicações	511.607	536.084	-5%	626.323	-18%
Dívida (Caixa) Líquida	(468.812)	(493.516)	-5%	(625.815)	-25%
Geração (Consumo) de Caixa	(24.704)	(101.805)	-76%	54.797	n.a.
Programa de recompra	-	-	n.a.	12.753	n.a.
Dividendos	35.000	-	n.a.	-	n.a.
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	10.296	(101.805)	n.a.	67.550	-85%
Terrenos	(27.726)	(167.244)	-83%	(16.221)	71%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	38.022	65.439	-42%	83.771	-55%
Patrimônio Líquido	1.248.457	1.256.057	-1%	1.266.640	-1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-37,6%	-39,3%	1,7 p.p.	-49,4%	11,9 p.p.

No trimestre, houve geração de caixa de R\$10 milhões (ex-dividendos e recompras). Na visão ex-terrenos a geração de caixa no trimestre alcançou **+R\$38 milhões**.

Destaque ainda para a saída de caixa no período visando a geração de valor para os acionistas, no montante de **R\$35 milhões** de pagamento de dividendos adicionais referentes ao resultado de 2022.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de março de 2023 e de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2	6	32.215	32.685
Caixa restrito	3	-	-	1.227	950
Títulos e valores mobiliários	4	212.975	125.602	474.728	392.783
Contas a receber	5	-	-	318.052	296.285
Imóveis a comercializar	6	1.121	962	780.852	787.976
Tributos a recuperar		1.409	4.790	1.821	5.512
Outros créditos		339	459	2.419	1.004
Total do ativo circulante		215.846	131.819	1.611.314	1.517.195
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	4.664	110.616	4.664	110.616
Partes relacionadas	7	46.470	45.751	31.535	30.816
Contas a receber	5	-	-	122.533	101.226
Imóveis a comercializar	6	-	-	93.328	108.677
Tributos a recuperar		8.959	4.203	11.283	5.878
Outros créditos		-	-	24	11
Investimentos	8	914.964	890.545	81.691	50.600
Imobilizado		2.693	2.881	7.470	2.954
Intangível		670	691	670	691
Total do ativo não circulante		978.420	1.054.687	353.198	411.469
Total do ativo		1.194.266	1.186.506	1.964.512	1.928.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de março de 2023 e de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	653	325
Fornecedores		855	514	30.626	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	38.839	34.650
Impostos e contribuições a recolher		155	231	4.843	4.748
Salários, encargos sociais		4.267	5.923	6.525	7.801
Adiantamentos de clientes	11	-	-	240.298	242.221
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	7.233	6.331
Partes relacionadas	7	-	-	14.361	14.361
Provisão para garantia	12	-	-	3.092	2.705
Arrendamento mercantil	9	610	578	610	578
Outras contas a pagar	13	-	1.029	4.169	1.448
Total do passivo circulante		5.887	8.275	351.249	334.718
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	42.142	42.243
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	102.312	111.408
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	2.982	2.251
Adiantamentos de clientes	11	-	-	93.181	91.531
Provisão para garantia	12	-	-	6.870	6.235
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	5.433	5.068	5.693	5.343
Arrendamento mercantil	9	1.287	1.472	1.287	1.472
Outras contas a pagar	13	17.175	-	110.339	77.406
Total do passivo não circulante		23.895	6.540	364.806	337.889
Patrimônio líquido					
Capital social	17	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	17	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	17	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal		19.307	19.307	19.307	19.307
Reserva de investimento		45.070	45.070	45.070	45.070
Dividendos adicionais	17	-	35.000	-	35.000
Lucro do exercício		25.609	-	25.609	-
Ações em Tesouraria		(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes		4.664	2.480	4.664	2.480
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.164.484	1.171.691	1.164.484	1.171.691
Acionistas não controladores		-	-	83.973	84.366
Total do patrimônio líquido		1.164.484	1.171.691	1.248.457	1.256.057
Total do passivo e patrimônio líquido		1.194.266	1.186.506	1.964.512	1.928.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida	18	1.283	3.135	159.165	99.562
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	(109.940)	(65.555)
Lucro bruto		1.283	3.135	49.225	34.007
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	21	(161)	(59)	(17.045)	(10.395)
Despesas administrativas	20	(8.372)	(6.137)	(9.158)	(6.604)
Despesas com honorários da administração		(977)	(935)	(977)	(935)
Resultado de equivalência patrimonial	8	32.871	15.348	6.505	657
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	(452)	(1.076)	(619)	(3.666)
Total receitas (despesas) operacionais		22.909	7.141	(21.294)	(20.943)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		24.192	10.276	27.931	13.064
Receitas financeiras	23	5.317	13.481	11.658	19.772
Despesas financeiras	23	(3.900)	(1.650)	(4.378)	(1.867)
Receita (despesas) financeiras líquidas		1.417	11.831	7.280	17.905
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		25.609	22.107	35.211	30.969
Imposto de renda e contribuição social - correntes	15	-	(1.027)	(4.345)	(5.756)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	15	-	-	(784)	1.006
Lucro líquido do exercício		25.609	21.080	30.082	26.219
Atribuível a:					
Acionistas controladores		25.609	21.080	25.609	21.080
Acionistas não controladores		-	-	4.473	5.139

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.****Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro líquido do exercício	25.609	21.080	30.082	26.219
Derivativos mensurados ao AVJORA	2.184	2.480	2.184	2.480
Resultado abrangente total do exercício	----- 27.793	----- 23.560	----- 32.266	----- 28.699
Atribuível a:				
Acionistas controladores	27.793	21.080	27.793	23.560
Acionistas não controladores	-	-	4.473	5.139
Resultado abrangente total do exercício	----- <u>27.793</u>	----- <u>21.080</u>	----- <u>32.266</u>	----- <u>28.699</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais						
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	-	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.274	9.274
Recompra de Ações	-	-	-	-	-	-	(46.023)	-	-	(46.023)	-	(46.023)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(41.501)	-	41.501	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	114.889	-	114.889	16.019	130.908
Reserva legal	17	-	-	5.744	-	-	-	(5.744)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	17	-	-	-	(48.713)	-	-	(29.075)	-	(77.788)	-	(77.788)
Dividendos declarados	17	-	-	-	-	35.000	-	(35.000)	-	-	(12.756)	(12.756)
Destinação de resultados	-	-	-	-	45.070	-	-	(45.070)	-	-	-	-
Derivativos mensurados ao AVJORA	-	-	-	-	-	-	-	-	2.480	2.480	-	2.480
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	556	556
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	25.609	-	25.609	4.473	30.082
Dividendos intermediários	17	-	-	-	-	(35.000)	-	-	-	(35.000)	-	(35.000)
Dividendos distribuídos a não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.422)	(5.422)
Derivativos mensurados ao AVJORA	-	-	-	-	-	-	-	-	2.184	2.184	-	2.184
Saldos em 31 de março de 2023	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	-	(19.154)	25.609	4.664	1.164.484	83.973	1.248.457

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Ações em Tesouraria				
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	(14.632)	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	11.193	11.193
Transação de capital entre sócios	-	-	-	-	-	(12.753)	-	(12.753)	-	(12.753)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	21.080	21.080	5.139	26.219
Dividendos declarados	17	-	-	-	-	-	-	-	(7.980)	(7.980)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>13.563</u>	<u>90.214</u>	<u>(27.385)</u>	<u>21.080</u>	<u>1.186.460</u>	<u>80.181</u>	<u>1.266.641</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	25.609	22.107	35.211	30.969
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	179	246	182	249
Resultado de equivalência patrimonial	(32.871)	(15.348)	(6.505)	(657)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	-	1.142	13
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	5.612	211
Juros incorridos sobre arrendamento	110	106	110	106
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	3.523	(515)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(2.434)	799
Provisão para garantia de obra	-	-	1.125	1.005
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	365	136	350	106
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	849	(1.090)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(3.927)	-	(9.891)	-
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(1.125)	-	(1.125)	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	-	-	(52.209)	33.805
Imóveis a comercializar	(159)	773	26.055	8.945
Tributos a recuperar	(1.375)	(771)	(1.714)	(832)
Outros créditos	120	94	(1.428)	(3.621)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	341	212	11.076	4.296
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(4.907)	(9.972)
Impostos e contribuições a recolher	(76)	1.267	(4.067)	4.059
Salários, encargos sociais	(1.656)	(1.568)	(1.276)	(1.150)
Adiantamentos de clientes	-	-	(273)	13.363
Outras contas a pagar	16.146	(2)	35.551	1.124
	1.681	7.252	34.957	81.213
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	(1.027)	(183)	(5.756)
Juros pagos	-	-	(915)	(14)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	1.681	6.225	33.859	75.443
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(28.030)	(13.068)	(26.373)	-
Dividendos recebidos	37.630	56.681	1.787	-
(Adição)/Baixa de investimentos	-	860	-	-
Caixa restrito	-	-	(277)	2.297
Títulos e valores mobiliários	24.690	(24.701)	36.082	(57.254)
Imobilizado e intangível	(1)	(46)	(4.708)	(34)
Investimentos com operação de Swap	(1.148)	-	(1.148)	-
Partes relacionadas	406	-	406	-
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento	33.547	19.726	5.769	(54.991)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	-	(13.165)	-	(13.165)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	15	-	515
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	-	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantíl	(232)	(220)	(232)	(220)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	556	11.193
Pagamentos de dividendos	(35.000)	-	(40.422)	(7.980)
Ações em Tesouraria	-	(12.753)	-	(12.753)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(35.232)	(26.123)	(40.098)	(22.815)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4)	(172)	(470)	(2.363)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6	173	32.685	4.620
No fim do exercício	2	1	32.215	2.257
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(172)	(470)	(2.363)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	1.405	3.432	163.384	102.213
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(109.940)	(65.555)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.546)	(4.183)	(22.318)	(19.927)
	(4.546)	(4.183)	(132.258)	(85.482)
Valor adicionado bruto	(3.141)	(751)	31.126	16.731
Retenções				
Depreciações e amortizações	(179)	(246)	(182)	(249)
	(179)	(246)	(182)	(249)
Valor líquido produzido pela companhia	(3.320)	(997)	30.944	16.482
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	32.871	15.348	6.505	657
Receitas financeiras	5.317	13.481	11.658	19.772
	38.188	28.829	18.163	20.429
Valor adicionado total a distribuir	34.868	27.832	49.107	36.911
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	3.698	2.701	3.760	2.701
Honorários dos administradores	977	935	977	935
Participações nos lucros	562	439	562	439
	5.237	4.075	5.299	4.075
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	122	1.027	9.348	4.750
Juros e encargos financeiros	3.900	1.650	4.378	1.867
	4.022	2.677	13.726	6.617
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	25.609	21.080	25.609	21.080
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	4.473	5.139
	25.609	21.080	30.082	26.219
	34.868	27.832	49.107	36.911

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão em 02 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”.

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

a) Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia declara não ter relacionamento direto com os países envolvidos, mas pode estar sujeita a fatores de riscos provenientes deste conflito. A administração da Companhia está monitorando os possíveis impactos, e até o momento não identificou alterações significativas para as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, mas não descartando os registros e ajustes necessários quando os efeitos forem representativos.

Notas Explicativas

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

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (a NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards* - IFRS”) de acordo com as normas internacionais a IAS 34 – Interim financial reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

A administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das 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 instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 08 de março de 2023 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.lavvi.com.br.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia 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, sendo que a Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

Notas Explicativas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. referentes aos três meses findo em 31 de março de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 10 de maio de 2023, 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, mencionadas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

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

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

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

a) Companhias controladas

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

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

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 individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	2	6	138	6.571
Aplicações financeiras (i)	-	-	32.077	26.114
Total	2	6	32.215	32.685

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de março de 2023 o rendimento médio correspondia a 108,81% CDI, (para a controladora e consolidado são de 101% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (i)	1.227	950
Total	1.227	950

- (i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2022). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos (i)	76.548	17.308	338.301	284.489
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	136.427	108.294	136.427	108.294
Títulos públicos federais (iii)	-	108.136	-	108.136
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	4.664	2.480	4.664	2.480
Total	217.639	236.218	479.392	503.399
Circulante	212.975	125.602	474.728	392.783
Não circulante	4.664	110.616	4.664	110.616

- (i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 58,61% do CDI (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI); e
- (ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa e variável, onde tiveram remuneração média de 62,06% em 31 de março de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI);

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	85.995	73.000
Depósitos a prazo - DPGE - (b)	1.230	1.189
Letras Financeiras - LFSN (c)	24.743	8.831
Títulos Públicos - LFT (d)	8.911	919
Operações compromissadas (e)	31	8.405
Cotas em fundos de investimentos (f)	15.517	15.950
Total	136.427	108.294

- a) Debêntures remuneradas à taxa média de 60,26% do CDI e (-105,84 IGPM)
- b) Depósito a Prazo com Garantia Especial (DPGE) remuneradas à taxa média de 108,72% do CDI;
- c) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 119,5% do CDI;
- d) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 100,20% da Selic;
- e) Over à taxa média de 100% do CDI; e
- f) Fundos de investimentos à taxa média de 137,08% do CDI.

Notas Explicativas



- (iii) Os títulos públicos federais são remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.; e
- (iv) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 28 (h)).

5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Unidades em construção	463.580	412.741
Unidades concluídas	3.614	2.914
Serviços prestados	299	239
Ajuste a valor presente	(13.693)	(8.081)
Provisão para distrato	(13.215)	(10.302)
Total	440.585	397.511
Circulante	318.052	296.285
Não circulante	122.533	101.226

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) acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros de 9,5% ao ano.

O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 5.612 no período findo em 31 de março de 2023 (despesa de R\$ 211 no período findo em 31 de março de 2022), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o trimestre findo em 31 em março de 2023 variaram entre 6,09% a.a. e 6,24% a.a. (variação entre 3,79% a.a. e 4,34% a.a. no trimestre findo em 31 de março de 2022).

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer:		
Até 01 ano	330.699	306.259
Acima de 01 até 02 anos	115.419	107.716
Acima de 02 até 03 anos	21.076	1.680
Subtotal unidades concluídas e em construção	467.194	415.655
Serviços prestados	299	239
Ajuste a valor presente	(13.693)	(8.081)
(-) Provisão para distratos	(13.215)	(10.302)
Total	440.585	397.511

Em 31 de março de 2023, a Companhia não possuía saldos relevantes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

Notas Explicativas



A movimentação da provisão para distrato no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(10.302)	(6.245)
Adições	(4.773)	(28.803)
Baixas	1.860	24.746
Saldo no fim do exercício	(13.215)	(10.302)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	-	-	257.758	310.255
Imóveis concluídos	-	-	9.651	2.333
Terrenos para futuras corporações	1.121	962	442.188	469.918
Adiantamentos a fornecedores	-	-	10.412	9.047
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	143.547	96.906
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	9.650	7.216
Juros capitalizados	-	-	974	978
Total	1.121	962	874.180	896.653
Circulante	1.121	962	780.852	787.976
Não circulante	-	-	93.328	108.677

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 movimentação dos juros capitalizados no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	978	1.093
Juros incorridos no exercício	1.138	246
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos	(1.142)	(361)
Saldo no fim do exercício	974	978

Notas Explicativas



7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	11.956	11.514	11.956	11.514
Mútuo financeiro (b)	5.256	5.210	5.256	5.210
Mútuo financeiro (c)	14.323	13.292	14.323	13.292
Total de mútuos financeiros	31.535	30.016	31.535	30.016
Redução de capital a receber (d)	14.935	14.935	-	-
Redução de capital a receber (e)	-	800	-	800
Total ativo	46.470	45.751	31.535	30.816
Passivo				
Redução de capital a pagar (f)	-	-	14.361	14.361
Total passivo	-	-	14.361	14.361

A seguir demonstramos a o dos mútuos financeiros no período findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	30.016	13.330
Liberações	522	14.232
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	1.134	4.236
(-) Amortizações	(137)	(1.782)
Saldo no fim do exercício	31.535	30.016

(a) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/03/2023	31/12/2022
	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	11.956	11.514
Total					11.956	11.514

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Roma"), sendo que a BR Corp Empreendimentos Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Roma.

Notas Explicativas

**(b) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/03/2023	31/12/2022
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Sócia	5.256	5.210
Total					5.256	5.210

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% dos custos estimados ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Nova Iorque"), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Nova Iorque.

(c) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/03/2023	31/12/2022
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Sócia	14.323	13.292
Total					14.323	13.292

Acordo de sócios firmado em 31 de dezembro de 2021, com desembolso em 10 de janeiro de 2022, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Noruega"), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação da Lavvi Noruega.

(d) Redução de capital a receber (Controladora)

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

(e) Redução de capital a receber (Controladora)

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2022 da investida CBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(f) Redução de capital a pagar (Consolidado)

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

Notas Explicativas**(g) Remuneração da administração****i) Remuneração global**

A remuneração global da Administração da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2023 no montante de até R\$ 7.645 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$ 5.798).

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado		Total de Membros	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Conselho	75	75	6	6
Diretoria	739	704	4	5
Encargos	163	156		
Total	977	935	10	11

Remuneração variável

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

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

(h) 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. A obra do empreendimento foi concluída em fevereiro de 2022, a Companhia possui parcelas referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos no contrato de empreitada avaliados em R\$ 2.058 em maio de 2022 a serem pagas em 4 parcelas, até a data de 31 de março de 2023 a Companhia realizou pagamentos de R\$ 1.063 referente duas parcelas corrigidas.

Notas Explicativas



8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Controladas	833.273	839.945	-	-
Coligadas	81.691	50.600	81.691	50.600
Saldo dos investimentos	914.964	890.545	81.691	50.600

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	890.545	811.715	50.600	15.083
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	28.030	144.275	26.373	43.274
Dividendos distribuídos	(37.630)	(177.475)	(1.787)	(6.438)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	32.871	104.033	6.505	(1.319)
Valor excedente pago na aquisição (b)	-	2.944	-	-
Investimentos com operação de Swap (c)	1.148	5.047	-	-
Outros	-	6	-	-
Saldo no fim do exercício	914.964	890.545	81.691	50.600

- (a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$ 4 no trimestre findo em 31 de março de 2023 (R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022);

Inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 920 no trimestre findo em 31 de março de 2023.

- (b) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. Os valores excedentes apurado no investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e
- (c) Atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 28 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

Not



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				31/03/2023		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				Resultado	Resultado				
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184	463	(287)	8	(279)	8	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.419	999	355	65	336	52	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	1.368	533	673	162	585	113	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	5.674	1.468	2.016	2.191	3.954	2.060	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.698	2.795	492	(589)	(97)	(589)	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.568	2.349	1.373	(155)	1.218	(155)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	37.438	5.786	27.509	4.144	25.322	3.315	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	186.241	136.376	45.777	4.087	49.864	4.087	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	83.209	45.062	34.466	3.681	38.147	3.681	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	85.004	62.973	14.085	7.946	21.811	7.867	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	16.937	177	16.760	1	16.760	1	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	63.678	22.184	38.904	2.590	33.195	2.073	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	128.816	84.733	44.553	(470)	44.083	(470)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	147.216	31.203	109.815	6.198	116.013	6.198	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	248.528	83.219	172.316	(7.007)	165.308	(7.007)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	91.822	37.514	54.548	(240)	54.308	(240)	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	80.746	31.708	46.673	2.365	49.038	2.365	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.882	12.565	46.278	39	37.054	31	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	186.980	87.965	93.022	5.993	50.478	3.056	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	60.685	6.257	54.506	(77)	43.543	(62)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	82.834	16.485	66.415	(67)	66.348	(67)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.617	28.988	4.650	(21)	4.628	(21)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	460	322	65	74	138	74	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	9

Not



Coligadas:									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	4.790	1.911	8	2.872	1.152	1.149	1.152	1.149
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	158.148	12.948	132.648	12.552	72.600	6.276	72.599	6.276
Outros:									
Juros capitalizados (i)						977	(4)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						7.940	(920)	7.940	(920)
Investimentos com operação de Swap (iv)						6.195	-	-	-
Total Investimentos						914.964	32.871	81.691	6.505

31/12/2022									
Investida	Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				Resultado	Resultado				
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	478	468	246	(236)	10	(236)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.393	1.038	226	129	284	103	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.051	638	(129)	1.542	989	1.080	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	4.262	1.506	(2.357)	5.114	2.591	4.807	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.889	5.396	209	1.283	1.492	1.283	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.507	2.134	938	435	1.373	435	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.698	9.329	36.696	15.673	41.895	12.538	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184.607	133.730	31.837	19.039	50.876	19.039	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.433	46.967	31.147	3.319	34.466	3.319	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	88.575	70.991	(849)	18.433	17.409	18.249	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.908	14	18.447	(2.553)	15.894	(2.553)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.345	22.341	34.401	5.603	32.003	4.482	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.147	84.518	39.597	(968)	38.629	(968)	-	-

Not



Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	136.922	27.107	97.516	12.299	109.815	12.299	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	229.051	56.735	175.515	(3.199)	172.316	(3.199)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.419	35.884	51.875	2.660	54.535	2.660	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	78.717	28.044	28.610	22.063	50.673	22.063	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.890	12.612	48.131	(1.853)	37.022	(1.482)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	179.047	86.025	69.818	23.204	47.423	11.829	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.107	6.211	52.051	(155)	41.517	(124)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.369	16.135	65.425	(191)	65.234	(191)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.106	28.921	4.205	(19)	4.186	(19)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	386	321	10	55	65	55	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Coligadas:									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	9.110	4.635	(2.386)	6.861	1.790	2.744	1.790	2.744
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	141.042	43.420	117.579	(19.958)	48.811	(4.063)	48.810	(4.063)
Outros:									
Juros capitalizados (i)						977	(112)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						8.878	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (iv)						5.047	-	-	-
Total Investimentos						890.545	104.033	50.600	- 1.319

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FIT das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado;
- (ii) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;
- (iii) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta

Not

operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e

- (iv) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 28 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

Not



9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/03/2023	31/12/2022
		Taxa média de 11,73%			
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	a.a.	jun/2025 e jun/2026	42.592	42.365
CCB - Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2023	203	203
Total				42.795	42.568
Circulante				653	325
Não circulante				42.142	42.243

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 830.290 (R\$ 634.389 de limites em 31 de dezembro de 2022), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2023.

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Até 01 ano	653	325
Acima de 01 até 05 anos	-	102
Acima de 02 até 03 anos	42.142	42.141
Total	42.795	42.568

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	42.568	414
Adições	-	42.334
Amortizações	-	(405)
Juros incorridos	1.142	361
Juros pagos	(915)	(136)
Saldo no fim do exercício	42.795	42.568

Garantias

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

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

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 31 de março de 2023.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Provisão para pagamento de arrendamento	2.504	2.742
(-) Ajuste a valor presente	(607)	(692)
Total	1.897	2.050
Circulante	610	578
Não circulante	1.287	1.472

Notas Explicativas



A Companhia possui 03 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, sendo os vencimentos previstos para fevereiro e outubro/2025 e outubro de 2026. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 5,26% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

A vencer em:	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Até 01 ano	956	945
Acima de 01 até 02 anos	957	988
Acima de 02 até 03 anos	453	601
Acima de 03 até 04 anos	138	208
(-) Ajuste a valor presente	(607)	(692)
Saldo no fim do exercício	1.897	2.050

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.050	2.653
Adição	-	-
Remensuração	(31)	(168)
Juros incorridos (i)	110	458
Pagamentos	(232)	(893)
Saldo no fim do exercício	1.897	2.050

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 83 e R\$ 87 de inflação corrente, no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.761	3.041
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	(54)	(280)
Saldo no final do exercício	2.707	2.761
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(140)	(619)

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

Notas Explicativas

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas demonstrações intermediárias findo em 31 de março de 2023.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de baixo valor ou de curto prazo de duração (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$ 3.969 no período findo em 31 de março de 2023 e (R\$ 447 no período findo em 31 de março de 2022), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Permutas financeiras	-	-
Compromissos em moeda corrente	133.119	138.110
Contratos de SCP's	8.032	7.948
Total	141.151	146.058
Circulante	38.839	34.650
Não circulante	102.312	111.408

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, INCC ou IPCA.

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

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Até 01 ano	38.839	34.650
Acima de 01 até 02 anos	36.499	42.364
Acima de 02 até 03 anos	26.772	26.656
Acima de 03 anos	39.041	42.388
Total	141.151	146.058

Notas Explicativas



11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	165.614	160.007
Adiantamentos de clientes – permutas	167.865	173.745
Total	333.479	333.752
Circulante	240.298	242.221
Não circulante	93.181	91.531

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

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

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

12. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obra (i)	8.005	6.747
Unidades concluídas (ii)	1.957	2.193
Total	9.962	8.940
Circulante	3.092	2.705
Não circulante	6.870	6.235

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se taxas médias de 1,70% e 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício; e
- (ii) Para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

Notas Explicativas



13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	17.175	-	110.340	77.406
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	2.107	-
Demais obrigações (iii)	-	1.029	2.061	1.448
Total	17.175	1.029	114.508	78.854
Circulante	-	1.029	4.169	1.448
Não circulante	17.175	-	110.339	77.406

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iii) Do total de demais obrigações, em 31 de março de 2023, R\$ 1.610 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2022).

14. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	5.068	6.185	5.343	6.388
Constituição e atualização de provisão	365	426	365	498
Reversão de provisão	-	(1.543)	(15)	(1.543)
Saldo no fim do exercício	5.433	5.068	5.693	5.343

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Tributário	5.433	5.068	5.433	5.068
Trabalhista	-	-	260	275
Total	5.433	5.068	5.693	5.343

Notas Explicativas



Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/03/2023	31/12/2022
Tributário	14	14
Trabalhista	423	950
Cível	105	57
Total	542	1.021

15. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias – RET		
IRPJ - diferido	3.403	2.845
CSLL - diferida	1.783	1.490
PIS - diferido	1.000	835
Cofins - diferido	4.620	3.860
(-) Provisão para distratos	(591)	(448)
Total	10.215	8.582
Circulante	7.233	6.331
Não circulante	2.982	2.251

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

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Base - RET	270.150	225.750
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	10.806	9.030
(-) Provisão para distratos	(591)	(448)
Total tributos RET	10.215	8.582
Circulante	7.233	6.331
Não circulante	2.982	2.251

Notas Explicativas



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	25.609	22.107	35.212	30.969
Alíquota - 34%	(8.707)	(7.516)	(11.972)	(10.529)
Resultado de equivalência patrimonial	11.176	5.218	2.212	223
Créditos fiscais não constituídos	(2.469)	-	(2.522)	(130)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	1.271	(1.105)	(1.404)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	8.258	7.090
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	(1.027)	(5.129)	(4.750)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	(1.027)	(4.345)	(5.756)
Diferido	-	-	(784)	1.006
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	(1.027)	(5.129)	(4.750)

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. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis

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

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, 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. Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.422.745	2.387.681
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.179.206)	(1.209.062)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(229)	(11.780)
Receita a apropriar com venda de imóveis	1.243.310	1.166.839
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.551.059	1.514.445
Custos incorridos apropriados	(753.954)	(765.184)
Provisão para distrato - efeito em custos	(169)	(6.977)
Compromissos com custos orçados a apropriar	796.936	742.284
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	446.374	424.555

Notas Explicativas

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

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

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	257.758	310.255
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	598.539	749.187
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	856.297	1.059.442

(i) 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.

17. Patrimônio Líquido**a) Capital social**

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias

b) Ações em tesouraria

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

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

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 31 de março de 2023 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



Data do programa de Recompra	31/03/2023	31/12/2022
------------------------------	------------	------------

Quantidade inicial de Ações em Tesouraria		4.100.000	3.143.600
06/10/2021	Ações adquiridas (i)	-	5.513.300
08/06/2022	(-) Cancelamento de ações (ii)	-	(8.656.900)
08/06/2022	Ações adquiridas (iii)	-	4.100.000
Quantidade final de Ações em Tesouraria		4.100.000	4.100.000

- (i) Em 06 de outubro de 2021, a Companhia instituiu novo programa de recompra de ações com vigência até 07 abril de 2023, até o limite de 8.670.202 (oito milhões, seiscentas e setenta mil e duzentas e duas) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação.
- (ii) Em 08 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria do segundo programa de recompra aprovado em 06 de outubro de 2021, ou seja, 8.656.900 (oito milhões e seiscentas e cinquenta e seis mil e novecentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 41.501, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 06 de outubro de 2021.
- (iii) Em 06 de junho de 2022, a Companhia instituiu novo programa de recompra de ações com vigência até 08 dezembro de 2023, até o limite de 7.804.512 (sete milhões, oitocentas e quatro mil e quinhentas e doze) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação.

A cotação das referidas ações, em 31 de março de 2023, era de R\$ 5,10, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 4,77- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2022).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2022 pode ser assim demonstrado:

	31/03/2023	31/12/2022
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	20.910	19.557

c) Transação de capital

Reconhecimento de ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

d) Lucro por ação

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

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

Notas Explicativas



O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação no período de três meses findos em 31 de março de 2023 e nos três meses findo de 31 de março de 2022:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	25.609	21.080
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	209.175
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,1310	0,1008

e) Dividendos adicionais distribuídos

- (i) Em 05 de maio de 2022, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 42.211, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2021.
- (ii) Em 11 de maio de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$17.788, com base nas reservas de lucros conforme apurado nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021, representando, naquela data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- (iii) Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 30.925 e intercalares no montante de R\$ 29.075, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros apresentadas nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, naquela data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- (iv) Em 24 de março de 2023, Companhia distribuiu dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das demonstrações contábeis do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.

A companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 1.789, visto que foram calculados R\$ 27.286 referente aos dividendos mínimos estatutários e pagos o montante de R\$ 29.075 de dividendos intercalares no exercício.

31/12/2022

Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	114.889
(-) Reserva Legal	5.744
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	109.145
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	27.286
(-) Dividendos Intercalares	(29.075)
Excedente de dividendos distribuídos em 2022	(1.789)

Notas Explicativas



Movimentação das reservas de lucros	31/03/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	45.070	90.214
(-) Cancelamento de ações	-	(41.501)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	-	(77.788)
(-) Dividendos adicionais	-	(35.000)
(-) Reserva legal	-	(8.887)
Resultado do exercício	25.609	177.732
Subtotal da reserva de investimento	70.679	45.070

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício de 2023, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

31/12/2022

Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	114.889
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	5.744
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	109.145
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-
Total destinado a reserva de lucros	109.145
(-) Dividendos Intercalares	(29.075)
(-) Dividendo Adicionais	(35.000)
Total líquido de reserva de lucros	45.070

f) Outros resultados abrangentes

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa atualizado pelo índice do IPCA e posição passiva a 100% do CDI menos taxa de juros de 5 % a.a. O fluxo de pagamento acompanha o mesmo fluxo da dívida à qual o *swap* está atrelado, sendo assim um *swap* para proteção de fluxo de caixa do contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda. O *swap* é mensurado a AVJORA.

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Venda de imóveis	-	-	171.190	101.909
Serviços prestados	1.405	3.432	1.329	-
Ajuste a valor presente	-	-	(5.612)	(211)
Provisão para distrato	-	-	(3.523)	515
Deduções da receita bruta	(122)	(297)	(4.219)	(2.651)
Receita líquida operacional	1.283	3.135	159.165	99.562

Notas Explicativas



19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Custo dos imóveis vendidos	(110.004)	(63.719)
Provisão para distrato	2.434	(799)
Custo financeiro	(1.145)	(32)
Garantia de obra	(1.225)	(1.005)
Total	(109.940)	(65.555)

20. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com pessoal	(3.698)	(2.701)	(3.760)	(2.701)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(562)	(439)	(562)	(439)
Serviços de terceiros	(2.190)	(1.630)	(2.799)	(1.988)
Depreciação	(179)	(246)	(182)	(249)
Manutenção e utilidades	(1.412)	(881)	(1.424)	(937)
Legais e cartoriais	(211)	(182)	(233)	(204)
Demais despesas	(120)	(58)	(198)	(86)
Total	(8.372)	(6.137)	(9.158)	(6.604)

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com vendas	(14)	(2)	(5.817)	(3.537)
Marketing, propaganda e comunicação	(144)	(12)	(5.663)	(1.370)
Despesas com estande	-	-	(5.562)	(5.271)
Outras despesas	(3)	(45)	(3)	(217)
Total	(161)	(59)	(17.045)	(10.395)

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Provisão para contingência	(365)	(136)	(350)	(106)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(87)	(940)	(88)	(3.560)
Outras receitas (despesas)	-	-	(181)	-
Total	(452)	(1.076)	(619)	(3.666)

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos no período de três meses findo em de 31 de março de 2023, (R\$ 123) representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos (R\$ (3.590) no período de três meses findo em de 31 de março de 2022).

Notas Explicativas



23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	3.927	12.452	9.891	18.066
Variações monetárias	265	121	272	130
Multas e juros recebidos	1.125	908	1.495	1.576
Receitas financeiras	5.317	13.481	11.658	19.772
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	(328)	-
Despesas bancárias	(11)	(24)	(86)	(87)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(247)	(627)	(305)	(629)
Instrumentos financeiros derivativos	-	(886)	-	(886)
Outras despesas financeiras	(3.642)	(113)	(3.659)	(265)
Despesas financeiras	(3.900)	(1.650)	(4.378)	(1.867)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	1.417	11.831	7.280	17.905

24. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de três meses findo em 31 de março de 2023 e 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6	-	-	1.142	11
Efeitos da NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos (IFRS 16)	31	15	31	15

25. Compromissos

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

26. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária.

A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento.

As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

Notas Explicativas



27. Seguros

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

Modalidade	31/03/2023 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	38.002
Risco de engenharia	1.183.655
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com permutantes.	106.739
Escritório	12.077
Total	1.345.473

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril de 2023 e setembro de 2026.

28. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	2	6	32.215	32.685
Caixa restrito	-	-	1.227	950
Títulos e valores mobiliários	212.975	236.218	474.728	503.399
Contas a receber	-	-	440.585	397.511
Partes relacionadas	46.470	45.751	31.535	30.816
Valor Justo:				
Instrumentos financeiros e derivativos	4.664	2.480	4.664	2.480
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.897	2.050	44.692	44.618
Fornecedores	855	514	30.626	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	133.119	138.110
Partes relacionadas	-	-	14.361	14.361

Notas Explicativas



Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	8.032	7.948
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	17.175	-	110.340	77.406

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

Notas Explicativas

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas



f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2023 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 31/03/2023	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	32.077	CDI	108,8% do CDI	14,02%	4.496
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	1.227	CDI	100,0% do CDI	12,88%	158
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	338.301	CDI	58,6% do CDI	7,55%	25.542
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	127.516	CDI	62,1% do CDI	7,99%	10.194
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	8.911	SELIC	100,0% da Selic	13,04%	1.162
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	4.664	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva).	11,17%	521
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	463.580	INCC-DI	-	3,98%	18.467
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 5)	3.614	IGPM	-	3,41%	123
Mútuo financeiro ((a) Nota Explicativa nº 7)	11.956	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	13,88%	1.660
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)	5.256	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	15,88%	835
Mútuo financeiro ((c) Nota Explicativa nº 7)	14.323	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	14,38%	2.060
Total	1.011.425		Impacto no resultado e patrimônio líquido		65.218

Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 31/03/2023	Fator de Risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº 9)	42.592	-	Média de 8,97 % a.a.	11,73%	(4.996)
CCB – Financiamento Imobiliário ((ii) Nota Explicativa nº 9)	203	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	14,83%	(30)
Permutas Financeiras (nota explicativa nº 10)	-	INCC-DI		3,98%	-
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	6.703	IGPM	-	3,41%	(229)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	3.811	INCC-DI	-	3,98%	(152)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	122.555	IPCA	-	6,06%	(7.422)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	50	N/A		0,00%	-
Contratos de SCP's (Nota Explicativa nº 10)	8.032	INCC-DI	-	3,98%	(320)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i) nota explicativa nº 13)	110.340	INCC-DI	-	3,98%	(4.395)
Total	294.286		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(17.544)

Notas Explicativas



g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	653	42.142	42.795
Arrendamento mercantil	610	1.287	1.897	610	1.287	1.897
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	38.839	102.312	141.151

h) Concentração de risco

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

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

Banco	Operação Financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	31/03/2023
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	71.028	CDI menos 5% a.a.	66.364	4.664

(i) Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA até o momento do lançamento do empreendimento.

Notas Explicativas**i) Concentração de risco**

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 28 **(b)**, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das 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); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis)

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 31 de março de 2022:

	Controladora Nível 2	Consolidado Nível 2
Ativos financeiros		
Valor Justo:		
Instrumentos financeiros e derivativos	4.664	4.664
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	8.032
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	17.175	110.340

Notas Explicativas**29. Eventos subsequentes****Deliberação e distribuição de dividendos**

A Companhia em 09 de maio de 2023 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações financeiras levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

* * *

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 contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2023

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

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

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

Os membros do Comitê de Auditoria 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 para o período findo em 31 de março de 2023, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) 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, 8 de maio de 2023

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 9 de maio de 2023

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões expressas no Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 9 de maio de 2023

À Diretoria