



DESTAQUES 1T22

- Receita líquida: R\$100 milhões, 10% acima do 1T21;
- Margem bruta: 34%;
- Lucro líquido: R\$21 milhões, 24% acima do 1T21;
- ROE anualizado: 15% ao final do 1T22;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$787 milhões (+9% vs. 4T21), com margem bruta de 36%;
- Geração de caixa: R\$68 milhões, levando a um caixa de R\$626 milhões, sem dívida;
- Lançamentos: R\$230 milhões, representados pelo *High Wonder*;
- Vendas Líquidas: R\$162 milhões, 89% acima do 1T21;
- VSO: 20% e de 50% no lançamento;
- Landbank: R\$3,6 bilhões;

Teleconferência em Português

12 de maio de 2022 – 9h (8h EST)

Telefone Brasil: (11) 4090-1621 / (11) 4210-1803

Senha: Lavvi

1T22

RELEASE DE RESULTADOS

11/05/2022

Sumário

Divulgação de Resultados 1T22.....	3
Destaques.....	3
Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional.....	5
Desempenho Econômico-Financeiro.....	8
Receita Líquida.....	8
Lucro Bruto e Margem Bruta (%).....	9
Despesas Comerciais.....	10
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	11
EBITDA e EBITDA Ajustado.....	11
Resultado Financeiro	11
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	12
BALANÇO PATRIMONIAL	12
Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog).....	12
Contas a Receber.....	13
Endividamento e Caixa Líquido	13
ANEXO I - Demonstração dos resultados.....	14
ANEXO II - Balanço patrimonial.....	15
BP Consolidado (Ativo).....	15
BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido.....	16
ANEXO III - Fluxo de Caixa Indireto	17
Fluxo de Caixa Consolidado.....	17

Divulgação de Resultados 1T22

São Paulo, 11 de maio de 2022 - A Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lawi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais e para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo, e apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2022 (1T22). 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 a atividade imobiliária no Brasil.

Destaques

Destaques					
Laçamentos	1T22	4T21	T/T (%)	1T21	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	230.269	210.841	9%	-	N/A
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	216.453	180.201	20%	-	N/A
VGV Líquido %Lawi (R\$ mil) ⁽³⁾	110.391	144.161	-23%	-	N/A
Participação da Lawi no total dos Laçamentos	51%	80%	-29,0 p.p.	0%	51,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	1	0%	-	N/A
Número de Unidades Lançadas	258	408	-37%	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	8.190	15.615	-48%	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	893	517	73%	-	N/A
Área Útil Lançada (m ²)	28.116	13.502	1,1	-	N/A
Vendas Líquidas	1T22	4T21	T/T (%)	1T21	A/A (%)
Vendas Líquidas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	162.473	155.354	5%	86.107	89%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	152.783	126.768	21%	80.618	90%
Vendas Líquidas %Lawi (R\$ mil) ⁽³⁾	91.109	109.591	-17%	61.271	49%
Participação da Lawi no total de Vendas Líquidas	60%	86%	-26,8 p.p.	76%	-16,4 p.p.
Número de Unidades Vendidas	208	262	-21%	107	94%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T22	4T21	T/T (%)	1T21	A/A (%)
Receita Líquida	99.562	109.247	-9%	90.432	10%
Lucro Bruto	34.007	42.966	-21%	36.546	-7%
% Margem Bruta	34,2%	39,3%	-5,2 p.p.	40,4%	-6,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	34.038	43.734	-22%	36.679	-7%
% Margem Bruta Ajustada	34,2%	40,0%	-5,8 p.p.	40,6%	-6,4 p.p.
EBITDA	13.344	23.917	-44%	20.161	-34%
Margem EBITDA	13,4%	21,9%	-8,5 p.p.	22,3%	-8,9 p.p.
Lucro Líquido Controlador	21.081	24.503	-14%	17.054	24%
% Margem Líquida	21,2%	22,4%	-1,3 p.p.	18,9%	2,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,10	0,12	-13%	0,08	31%
Número de Ações ⁽⁴⁾	202.394	205.048	-1%	214.629	-6%
Resultado a Apropriar	1T22	4T21	T/T (%)	1T21	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	786.875	724.778	9%	378.002	108%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	284.125	269.967	5%	138.921	105%
Margem dos Resultados a Apropriar	36,1%	37,2%	-1,1 p.p.	36,8%	-0,6 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	1T22	4T21	T/T (%)	1T21	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(625.815)	(571.018)	10%	(884.035)	-29%
Caixa (R\$ mil)	626.323	571.432	10%	934.782	-33%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.266.640	1.249.962	1%	1.317.070	-4%
Divida Líquida/Patrimônio Líquido	-49,4%	-45,7%	-3,7 p.p.	-67,1%	17,7 p.p.

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

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

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

(4) Número de Ações: Excluem ações em tesouraria.

Mensagem da Administração

O 1T22 seguiu a mesma tendência do final de 2021: desafiador e exigindo cautela redobrada. A despeito do mercado ainda cético e preocupado com o ambiente macro neste início de ano, o desempenho comercial de nossos novos projetos (*High Wonder* e *Verdant Parque Resort*) nos dá confiança de continuar lançando novos produtos.

Com relação às vendas, após um início de ano mais fraco, observamos aceleração a partir da segunda quinzena de janeiro e que se estendeu, principalmente, em fevereiro. Os projetos lançados ao final de 2021 – *Wonder Ipiranga* e *Grand Vitrali* – mantiveram o ritmo e foram representativos nas vendas do período. Estes fatores se converteram em uma venda média mensal do estoque de R\$11 milhões.

Com relação às informações financeiras, apuramos um trimestre mais tímido em termos de receita líquida, principalmente em função **i)** da venda líquida concentrada em produtos novos, isto é, com ainda baixo %PoC; e **ii)** da comedida evolução física de obra de projetos relevantes. O mix de receita foi sensibilizado por projetos com margens menores que a média, fato que explica a redução em nossa margem bruta na comparação trimestral. Neste sentido, vale mencionar o *High Wonder*, projeto que mais gerou receita no trimestre, e que apesar de já esperarmos uma margem de largada abaixo da média da Companhia, teve tal redução intensificada pelo alto nível de antecipação de tabela dos clientes.

A crise geopolítica instalada com a guerra na Ucrânia ativou catalisadores de pressão inflacionária global, trazendo à tona – novamente – o cenário de pressão em custos, o qual foi sentido de modo mais intenso a partir de abril e deve atingir todo o setor de construção civil no país. Desta maneira, apesar da redução de margem bruta no 1T22 ter sua origem na apropriação do *High Wonder*, o impacto em nossos custos apurados a partir de abril deve continuar pesando sobre a margem. Sendo assim, considerando o novo cenário de custos e o foco da Companhia em continuar priorizando a venda rápida nos lançamentos, fato que impacta positivamente o retorno líquido dos projetos, não esperamos que a margem bruta retorne aos níveis observados em 2021, nem que supere os níveis que vemos atualmente em nossa margem bruta a apropriar (REF).

Nos três primeiros meses do ano, seguimos sem dívida e apuramos geração de caixa, aumentando nossa posição de caixa líquido. Neste sentido, vale mencionar alguns fatores que concederam alívio ao caixa por **i)** menor ritmo na evolução de obras no trimestre; **ii)** nenhuma aquisição de terreno; **iii)** redução no ritmo de recompra de ações; **iv)** início do repasse das unidades do *Nativ Tatuapé*; e ainda **v)** grande entrada de recursos proveniente das vendas do lançamento *High Wonder* que, conforme mencionado, apurou valores expressivos de pagamento de “ato” (entrada) e tabela antecipada. Vale destacar que 10% das unidades vendidas foram pagas à vista, e o pagamento de ato correspondeu a, na média, 13% do VGV

Ao longo do ano, o ritmo a ser emplacado para novos projetos deve ser o mesmo adotado até aqui. Analisando projeto a projeto, um lançamento de cada vez. Esta estratégia de lançamentos espaçados ao longo do ano nos permite acompanhar de perto cada praça, produto e comportamentos do consumidor. Além disso, nos permite direcionar os esforços comerciais separadamente – e com força e foco total – em cada um deles.

Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e preparados para o futuro.

Administração.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 1T22, realizamos o lançamento do *High Wonder*, na região do Brás, em São Paulo. Foram ofertadas 258 unidades, com metragens de 84 m², 111 m² e 126 m². Mais alto projeto da região - 43 andares- o *High Wonder* está localizado a 500 metros da estação Brás do metrô e será mais uma fase do Praças da Cidade da Lavvi, que já conta com os sucessos *Praça Piratininga*, *Praça Mooca* e *Wonder by Praças da Cidade*.

Com um VGV de R\$230 milhões, líquidos de permuta, o *High Wonder* foi o primeiro lançamento da Lavvi em 2022, sendo que **52% das unidades foram vendidas até o fechamento do trimestre**. Na data de hoje, 70% das unidades estão vendidas



- ✓ **Lançamento:** fevereiro/2022
- ✓ **Unidades:** 258
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 258
- ✓ **VGV:** R\$230 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$230 milhões
- ✓ **Localização:** Brás, São Paulo
- ✓ **Padrão:** Média-Renda
- ✓ **Entrega:** julho/2025
- ✓ **%Lavvi:** 51%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 50%
- ✓ **% Vendas (un.):** 52%

Vendas e Distratos

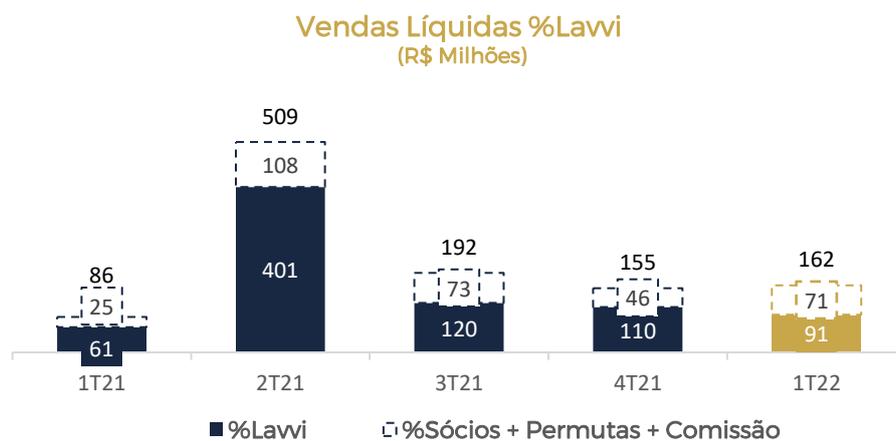
As vendas líquidas contratadas no 1T22 **totalizaram R\$162 milhões**, crescimento de 5% quando comparado ao 4T21 e de 89% em relação ao 1T21. O destaque do período foi o desempenho comercial do *High Wonder*, responsável por 71% das vendas líquidas, encerrando o trimestre com 52% de suas unidades já vendidas.

Com relação a venda de estoques, após um início de ano mais tímido, observamos aceleração a partir da segunda quinzena de janeiro e que se estendeu, principalmente, a partir de fevereiro. Desta maneira, a média de vendas mensal do estoque foi de R\$11 milhões, com destaque para o *Wonder Ipiranga*.

No 1T22, a VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) foi de 20%, redução de 1,4 p.p. em relação à VSO do trimestre anterior.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lawvi totalizaram R\$91 milhões no 1T22, queda de 17% em relação ao 4T21 e 49% acima do 1T21.



No 1T22, os distratos representaram 3% das vendas brutas, correspondentes a um VGV de R\$4 milhões e a 9 unidades, sendo que 3 destas foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Vendas Brutas 100%	166.841	178.831	(6,7%)	91.053	83,2%
Distratos 100%	4.368	23.477	(81,4%)	4.946	(11,7%)
Vendas Líquidas 100%	162.473	155.354	4,6%	86.107	88,7%
Vendas Líquidas %Lawi	91.109	109.591	(16,9%)	61.271	48,7%
Distratos / Vendas Brutas	3%	13%	-10,5 p.p.	5%	-2,8 p.p.

Estoque

Ao final do 1T22, o estoque a valor de mercado era de R\$627 milhões, correspondendo a 722 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 85% correspondem aos produtos lançados a partir de 2021, *Villa Versace*, *Wonder Ipiranga*, *Grand Vitrali* e *High Wonder* ii) 15% correspondem a projetos lançados antes de 2021. iii) apenas 2 unidades correspondiam a estoque concluído, apesar da entrega do período. É importante destacar que, excluindo os produtos a) lançados após 2021 e b) com estoque zerado, os empreendimentos apresentam, em média, 88% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lawi ¹	Unidades (Liq. Permuta)	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	335	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	377	-	100,0%
Mowa	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	95	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	881	617	262	2	99,2%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	301	-	100,0%
Moema by Cyrela	Em Obras	jun-19	4.216	1.686	53	5	90,6%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	25.669	20.535	103	10	90,3%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	18.207	9.282	222	27	87,8%
Lumiere	Em Obras	nov-20	42.566	42.566	306	74	75,8%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	210.974	210.974	409	93	77,3%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	136.547	136.547	471	210	55,4%
Grand Vitrali	Stand de Vendas	out-21	84.171	67.337	397	178	55,2%
High Wonder	Lançamento	fev-22	103.269	52.647	258	123	52,3%
Total			626.500	542.191	3.847	722	81,2%

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;

Entregas

No 1T22, a Companhia entregou o projeto *Nativ Tatuapé*, que atualmente se encontra 100% vendido. Foram entregues 352 unidades, para um VGV de lançamento de R\$242 milhões.



NATIV TATUAPÉ
garden club

- ✓ **VGV:** R\$242 milhões
- ✓ **Unidades:** 352
- ✓ **Lançamento:** mai/19
- ✓ **Entrega:** mar/22

Landbank

No 1T22, a Companhia não adquiriu terrenos. As alterações do período decorrem i) do lançamento realizado no trimestre; ii) da desistência de um terreno - Ricardo Jaffet - cujo VGV potencial era de R\$456 milhões e iii) atualizações de produtos e preços dos projetos remanescentes.

Ao final do 1T22, o *landbank* totalizava VGV potencial de R\$3,6 bilhões. A forma de aquisição se deu 85% via caixa e 15% permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária nos projetos**, com participação média de 94%.

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Total
Zona Norte			292		292
Zona Oeste			332		332
Centro				219	219
Zona Leste				966	966
Zona Sul	665	931	237		1.833
Total	665	931	861	1.185	3.642

Médio: projetos com preço médio de até 9.000 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.001 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;

Alto: projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;

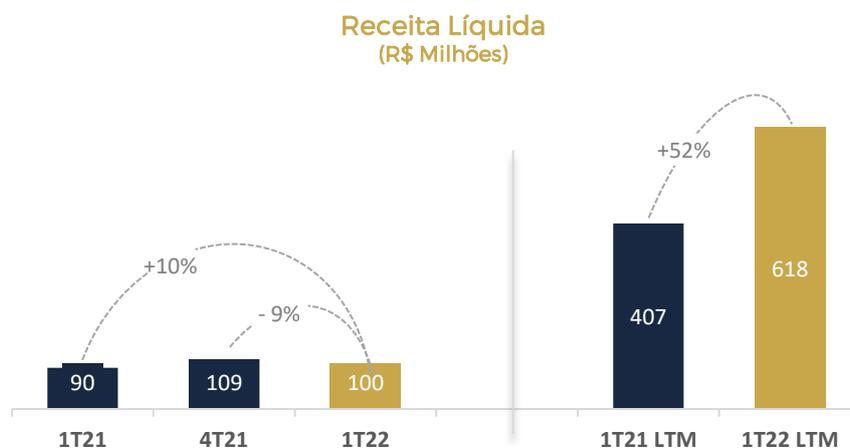
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m²;



Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 1T22, a receita líquida totalizou R\$100 milhões, 10% acima do 1T21 e 9% abaixo do 4T21. No acumulado em 12 meses, a receita líquida totalizou R\$618 milhões.



No trimestre, a receita líquida foi originada, principalmente, na apropriação do lançamento realizado. Lançado em fevereiro, o *High Wonder* possuía 52% de suas unidades vendidas ao final de março, portanto apurando sua receita inicial no 1T22.

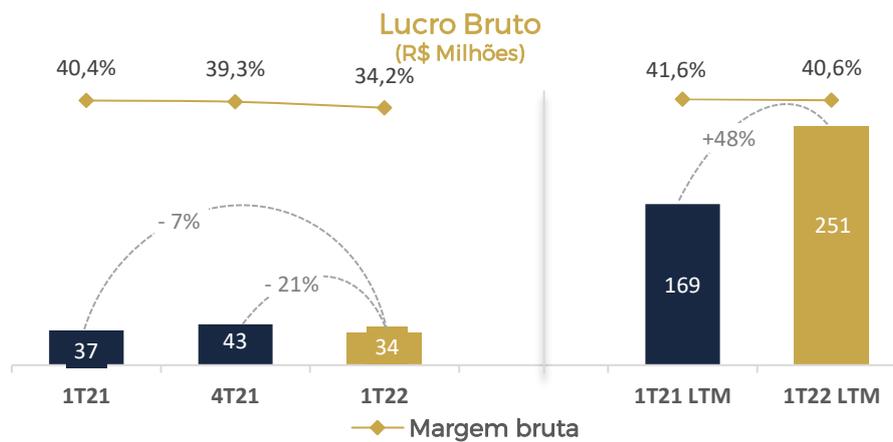
Apuramos um trimestre mais tímido em termos de receita líquida. Este fato se deve, principalmente, em função de baixa evolução física de obra de projetos importantes - a exemplo do *Villa Versace* e *Lumiere Residence* - que reportaram pouca contribuição na receita. A partir do 2T22 esperamos aceleração na evolução de obra destes projetos, após um primeiro trimestre sazonalmente mais fraco.

A venda líquida concentrada em projetos novos também contribui para o encolhimento de receita. No 1T22, 89% da venda líquida se concentrou em projetos lançados nos últimos seis meses, isto é, com baixo %PoC e em fase de início da obra, portanto com evolução física ainda discreta.

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.

Lucro Bruto e Margem Bruta (%)

O lucro bruto atingiu R\$34 milhões, 7% abaixo do 1T21 e 21% abaixo do 4T21. A margem bruta ficou em 34,2% no 1T22, retração de 5,2 p.p. em relação ao trimestre anterior. O lucro bruto acumulado em 12 meses totalizou R\$251 milhões.



No 1T22, o mix de lucro bruto foi composto majoritariamente por projetos com margens menores, em especial no caso do lançamento. Além da esperada margem de largada menor que a média da Companhia, observamos, no *High Wonder*, certas características redutoras de margem como: i) expressivos valores pagos de entrada (ato), ii) intensa procura por antecipação de tabela, e iii) elevado índice de vendas à vista - 10% das unidades vendidas - o que se converte em um VGV menor na venda e, por consequência, redução adicional margem bruta.

Por outro lado, a maior antecipação de tabela estimula a geração de caixa do projeto, o que potencialmente se converterá em i) ganhos financeiros - rentabilização dos recursos - e/ou ii) menor exposição de caixa, isto é, reduzindo a necessidade de captação de dívida SFH, suavizando encargos financeiros nos projetos. Ambos os fatores alavancam a margem líquida e o ROE dos projetos, porém não são imediatamente visíveis na margem bruta.

Além dos efeitos financeiros, o alto nível de antecipação torna o cliente mais comprometido. Em outras palavras, quanto maior o volume pago pelo cliente na aquisição do imóvel, mais prejudicial será o distrato, tendo em vista que 50% do valor pago será retido pela Companhia. Ou seja, o alto nível de antecipação também mitiga o risco de distratos.

A crise geopolítica instalada com a guerra na Ucrânia ativou catalisadores de pressão inflacionária global e traz à tona - novamente - o cenário de pressão em custos, o qual foi sentido de modo mais intenso a partir de abril e deve atingir todo o setor de construção civil no país. Desta maneira, apesar da redução de margem bruta no 1T22 ter sua origem na apropriação do *High Wonder*, o impacto em nossos custos ocorridos a partir de abril deve continuar pesando sobre a margem. Sendo assim, considerando o novo cenário de custos e o foco da Companhia em continuar priorizando a venda rápida nos lançamentos, fato que impacta positivamente o retorno líquido dos projetos, não esperamos que a margem bruta retorne aos níveis

observados em 2021, nem que supere os níveis que vemos atualmente em nossa margem bruta a apropriar (REF).

Após a apropriação integral de resultado da safra 2016-19, a margem bruta passa a refletir majoritariamente a safra de produtos da Companhia lançada após o IPO. Com a entrega do *Nativ Tatuapé*, o único projeto em andamento lançado antes da abertura de capital passa a ser o *One Park Perdizes*. Ao excluirmos este último da análise, a margem bruta média dos projetos da Lavvi fica em ~36%, em linha com i) a margem REF e ii) a margem bruta média ponderada de nossos projetos atualmente no *landbank*.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$10 milhões no 1T22, queda de 26% em relação ao reportado no 4T21 e de 20% quando comparado ao 1T21.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Despesas com vendas	(3.537)	(4.223)	-16%	(1.509)	134%
Marketing, propaganda e comunicação	(1.370)	(2.415)	-43%	(678)	102%
Despesas com estande	(5.271)	(7.348)	-28%	(10.694)	-51%
Outras despesas	(217)	(1)	21600%	(65)	234%
Total	(10.395)	(13.987)	-26%	(12.946)	-20%
% Receita Líquida	-10,4%	-12,8%	2,4 p.p.	-14,3%	3,9 p.p.

No 1T22, as despesas comerciais foram substancialmente direcionadas para os lançamentos de 2022. Sendo assim, no trimestre, apuramos despesas com campanhas e premiações do *High Wonder*, bem como com a construção dos *stands* do *Verdant Parque Resort* e *Green View* (Vital Brasil), lançamentos subsequentes da Companhia. Por outro lado, nos casos de *Wonder Ipiranga* e *Grand Vitrali*, os quais também observaram volumes de vendas representativos no trimestre, o dispêndio foi inferior aos dos últimos meses, o que explica a redução de 26% nas despesas comerciais T/T.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 1T22 somando R\$8 milhões, 18% acima do 4T21 e 30% acima do 1T21.

Despesas Gerais e Administrativas, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Despesas com pessoal	(2.701)	(2.370)	14%	(2.215)	22%
Participação de empregados e administradores (PLR)	(439)	(395)	11%	(708)	-38%
Serviços de terceiros	(1.991)	(1.189)	67%	(986)	102%
Depreciação	(249)	(265)	-6%	(173)	44%
Manutenção e utilidades	(937)	(841)	11%	(586)	60%
Legais e cartoriais	(204)	(180)	13%	(110)	85%
Despesas com honorários da administração	(933)	(959)	-3%	(965)	-3%
Demais despesas	(85)	(200)	-58%	(41)	107%
Total	(7.539)	(6.399)	18%	(5.784)	30%
% Receita Líquida	-7,6%	-5,9%	-1,7 p.p.	-6,4%	-1,2 p.p.

No 1T22, observamos aumento de 18% no G&A, substancialmente explicados pelo aumento em **Serviços de terceiros**. Neste aspecto, é importante mencionar que o aumento na rubrica de Serviços de Terceiros é explicado pelo pagamento de PLR às equipes de Novos Negócios, tendo em vista que tais valores não transitam no regime CLT. No mais, a expansão em despesas com pessoal vem em linha com a evolução do quadro de funcionários e da nova realidade de estrutura administrativa da Lavvi.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) encerrou o 1T22 apurando uma despesa de R\$4 milhões.

Outras Receitas (Despesas), em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Provisão para contingência	(106)	(95)	12%	130	N/A
Outros ganhos/(perdas) com investimentos	-	-	N/A	-	N/A
Recuperação de despesas	-	-	N/A	-	N/A
Outras receitas (despesas)	(3.560)	-	N/A	528	N/A
Total	(3.666)	(95)	3759%	658	N/A
% Receita Líquida	-3,7%	-0,1%	-3,6 p.p.	0,7%	-4,4 p.p.

Como explicado na seção operacional, ao longo do trimestre optamos pela desistência do terreno Ricardo Jaffet. Ao tomar esta decisão, se torna necessário ativar as despesas incorridas neste terreno até o momento supra, fato que explica a despesa apropriada na rubrica de outras despesas.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado encerrou o trimestre em R\$13 milhões, queda de 44% em relação ao 4T21 e 34% abaixo do 1T21. A margem EBITDA Ajustada foi de 13%.

EBITDA, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	26.219	30.382	-14%	24.326	8%
Imposto de Renda e CS	4.750	3.599	32%	2.375	100%
Resultado Financeiro	(17.905)	(11.097)	61%	(6.846)	162%
Depreciação & Amortização	249	265	-6%	173	44%
EBITDA (3)	13.313	23.149	-42%	20.028	-34%
% Margem EBITDA	13,4%	21,2%	-7,8 p.p.	22,1%	-8,8 p.p.
Juros Capitalizados	31	768	-96%	133	-77%
EBITDA Ajustado (3)	13.344	23.917	-44%	20.161	-34%
% Margem EBITDA Ajustada	13,4%	21,9%	-8,5 p.p.	22,3%	-8,9 p.p.

Seguindo a linha do trimestre anterior, a receita líquida mais tímida não dilui o SG&A, fazendo com que estas despesas se tornem representativas no resultado. Além disso, a despesa oriunda da desistência do terreno adicionalmente onera o resultado da Companhia, fatos que explicam tal redução na margem EBITDA.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$18 milhões, crescimento de 61% em relação ao 4T21 e 162% em relação ao 1T21.

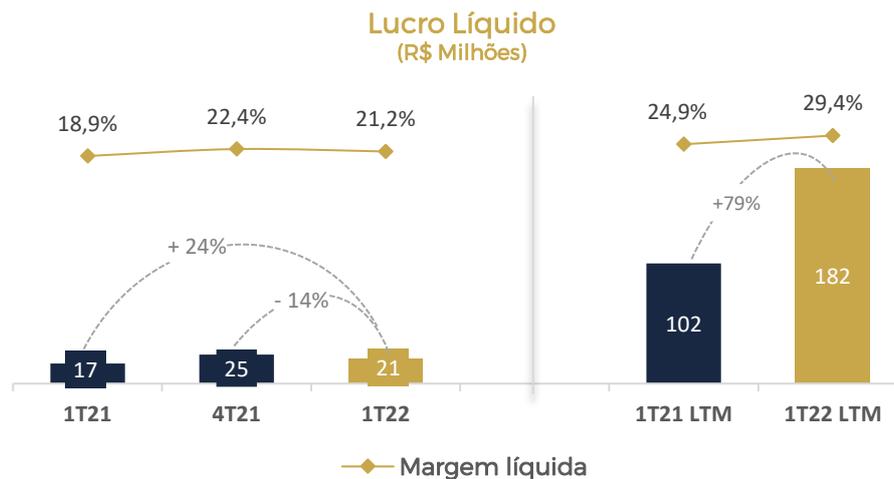
Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	18.064	11.304	60%	7.286	148%
Juros recebidos	1.578	773	104%	310	409%
Outras receitas financeiras	130	46	183%	8	1525%
Receitas Financeiras	19.772	12.123	63%	7.604	160%
Despesas bancárias	(87)	(85)	2%	(37)	135%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(629)	(362)	74%	(323)	95%
Outras despesas financeiras	(1.151)	(579)	99%	(398)	189%
Despesas Financeiras	(1.867)	(1.026)	82%	(758)	146%
Resultado Financeiro	17.905	11.097	61%	6.846	162%

Ao longo do trimestre, carregamos um volume crescente de caixa, impulsionado pelo forte recebimento nas carteiras e menor desembolso nas obras. Este fato, aliado à escalada agressiva do CDI, levou a uma

impulsão nos rendimentos sobre aplicações financeiras, portanto expandindo em 61% o resultado financeiro T/T.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R\$21 milhões no 1T22, 24% acima do 1T21 e 14% abaixo do 4T21. A margem líquida, foi de 21,2% no 1T22, retração de 1,3 p.p. em relação ao 4T21. No acumulado em 12 meses, o lucro líquido foi de R\$182 milhões.



O lucro líquido acumulado em 12 meses totaliza R\$182 milhões. O ROE anualizado ao final do 1T22 foi de 15%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (1T22 vs 1T21).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$787 milhões, e uma margem bruta a apropriar de 36,1%, redução de 1,1 p.p. em relação ao 4T21.



A receita de vendas a reconhecer ⁽ⁱ⁾ ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Neste trimestre, observamos dois fatores que afetaram a

margem bruta a apropriar, sendo eles: **i)** a inclusão da receita a apropriar do *High Wonder*, projeto bem vendido na largada e que possui margem bruta inferior à média – bem como todos os terrenos faseados do Brás – e a isso se soma o alto volume de descontos por antecipação, já mencionados neste relatório; e **ii)** a entrega do *Nativ Tatuapé* e, portanto, a apuração integral de sua receita no resultado, nada restando a apropriar.

(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\$758 milhões, estável em relação ao 4T21.

Contas a Receber, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Unidades em construção (Realizado)	258.605	336.019	-23%	272.320	-5%
Unidades concluídas (Realizado)	60.878	16.965	259%	17.985	238%
Contas a Receber (Não realizado)	573.044	521.745	10%	298.207	92%
Total dos Recebíveis	892.527	874.729	2%	588.512	52%
Adiantamento de Clientes	(134.957)	(113.960)	18%	(50.111)	169%
Total Contas a Receber	757.570	760.769	0%	538.401	41%

O aumento de 259% em unidades concluídas reflete a entrega do projeto *Nativ Tatuapé*. Basicamente, todo o saldo a receber de unidades concluídas refere-se a este projeto, sendo que tal recebimento deve ocorrer ao longo do 2T22.

Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de R\$626 milhões, levando a um índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido de -49,4%.

Dívida (Caixa) Líquido	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Dívida CP	-	1	n.a.	543	n.a.
Dívida LP	508	413	23%	50.204	-99%
Dívida Total	508	414	23%	50.747	-99%
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.257	4.620	-51%	811.605	-100%
Títulos e Valores Mobiliários	624.066	566.812	10%	123.177	407%
Caixa e Aplicações	626.323	571.432	10%	934.782	-33%
Dívida (Caixa) Líquida	(625.815)	(571.018)	10%	(884.035)	-29%
Geração (Consumo) de Caixa	54.797	(131.768)	n.a.	(81.196)	n.a.
Programa de recompra	12.754	46.776	-73%	-	n.a.
Dividendos	-	120.000	n.a.	-	n.a.
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	67.551	35.008	93%	(81.196)	n.a.
Patrimônio Líquido	1.266.640	1.249.962	1%	1.317.070	-4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-49,4%	-45,7%	-3,7 p.p.	-67,1%	17,7 p.p.

No trimestre, houve geração de caixa de R\$68 milhões. Neste sentido, diferindo do último trimestre, vale dizer que observamos saídas de caixa bem menos expressivas, sendo **i)** apenas R\$15 milhões desembolsados com pagamentos remanescentes de terrenos, tendo em vista que a Companhia não adquiriu novas áreas no período; e **ii)** R\$13 milhões desembolsados no Programa de Recompra.

Encerramos o trimestre com alto recebimento nas vendas do lançamento. Com um comportamento atípico de alto nível de pagamento de sinal, em aproximadamente 40 dias de lançamento, o *High Wonder* acumulava um recebimento de ~R\$23 milhões, o que representa um pagamento de “ato” na faixa média

de 13% do VGV. Além disso, 10% das unidades vendidas foram pagas à vista. Sendo assim, podemos mencionar o *High Wonder* como um dos destaques da geração de caixa do período.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	1T22	4T21	T/T	1T21	A/A
Receita Líquida	99.562	109.247	-9%	90.432	10%
Custos dos imóveis vendidos	(65.555)	(66.280)	-1%	(53.886)	22%
Lucro bruto	34.007	42.966	-21%	36.546	-7%
Margem Bruta %	34,2%	39,3%	-5,2 p.p.	40,4%	-6,3 p.p.
(Despesas) receitas operacionais	(20.943)	(20.082)	4%	(16.691)	25%
Despesas comerciais	(10.395)	(13.987)	-26%	(12.946)	-20%
Despesas administrativas	(7.539)	(6.399)	18%	(5.784)	30%
Resultado de equivalência patrimonial	657	399	65%	1.381	-52%
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.666)	(95)	3759%	658	N/A
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	13.064	22.884	-43%	19.855	-34%
Receitas financeiras	19.772	12.123	63%	7.604	160%
Despesas financeiras	(1.867)	(1.026)	82%	(758)	146%
Receita (despesas) financeiras líquidas	17.905	11.097	61%	6.846	162%
Resultado antes da contribuição social e IR	30.969	33.981	-9%	26.701	16%
IR e contribuição social - correntes	(5.756)	(4.983)	16%	(2.533)	127%
IR e contribuição social - diferidos	1.006	1.384	-27%	158	537%
Lucro líquido antes da participação de minoritários	26.219	30.382	-14%	24.326	8%
Minoritários	(5.139)	(5.879)	-13%	(7.272)	-29%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	21.081	24.503	-14%	17.054	24%
% Margem Líquida	21,2%	22,4%	-1,3 p.p.	18,9%	2,3 p.p.

ANEXO II – Balanço patrimonial
BP Consolidado (Ativo)

Balanço Patrimonial Consolidado, em R\$ mil	1T22	4T21
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.257	4.620
Caixa Restrito	198	2.495
Títulos e valores mobiliários	515.786	460.223
Contas a receber	233.708	271.790
Imóveis a comercializar	613.352	394.801
Impostos e contribuições a compensar	1.081	4.638
Demais contas	5.018	1.396
Total do ativo circulante	1.371.400	1.139.963
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	85.776	81.194
Títulos e valores mobiliários	108.280	106.589
Partes relacionadas	26.495	13.330
Impostos e contribuições a compensar	6.301	1.912
Imóveis a comercializar	159.765	388.060
Demais contas	11	12
Investimentos em controladas e coligadas	15.741	15.083
Imobilizado	3.921	4.077
Intangível	760	820
Total do ativo não circulante	407.050	611.077
TOTAL DO ATIVO	1.778.450	1.751.040

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	1T22	4T21
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	0	1
Arrendamento mercantil	536	504
Fornecedores	16.526	12.230
Provisão para garantia	3.586	1.421
Impostos e contribuições a recolher	7.549	3.489
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.510	5.241
Salários, encargos sociais e participações	4.840	5.989
Contas a pagar por aquisição de imóveis	28.928	36.434
Dividendos a pagar	42.211	42.211
Partes relacionadas	14.361	14.361
Adiantamentos de clientes	246.931	233.569
Demais contas	5.216	3.637
Total do passivo circulante	373.194	359.087
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	508	413
Arrendamento mercantil	2.018	2.149
Provisão para garantia	4.148	5.499
Contas a pagar por aquisição de imóveis	102.127	104.593
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	6.494	6.388
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.085	4.450
Demais contas	18.236	18.499
Total do passivo não circulante	138.616	141.991
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	1.133.580	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)
Reserva legal	13.563	13.563
Reserva de investimentos	90.214	90.214
Ações em tesouraria e outras reservas	(27.385)	(14.632)
Lucros/Prejuízos do Exercício	21.080	-
Participações minoritárias	80.181	71.829
Total do patrimônio líquido	1.266.640	1.249.962
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.778.450	1.751.040

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	1T22	4T21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e cont	30.969	33.981
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	249	253
Resultado de equivalência patrimonial	(657)	(399)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	13	768
Ajuste a valor presente de contas a receber	211	(502)
Ajuste a valor presente de arrendamento	106	187
Receita de imóveis - Provisão distrato	(515)	2.681
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	799	(2.369)
Provisão para garantia de obra	1.005	661
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	106	92
Tributos diferidos sobre as receitas	(1.090)	(1.499)
Varição nos ativos operacionais		
Contas a receber	33.805	28.759
Imóveis a comercializar	8.945	(13.441)
Tributos a recuperar	(832)	469
Outros créditos	(3.621)	1.061
Varição nos passivos operacionais		
Fornecedores	4.296	(709)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(9.972)	(18.875)
Impostos e contribuições a recolher	4.059	(2.868)
Salários, encargos sociais	(1.150)	(244)
Adiantamentos de clientes	13.363	25.060
Outras contas a pagar	1.124	(6.046)
Caixa gerado nas atividades operacionais	81.213	47.020
Impostos e contribuições pagos	(5.756)	(4.983)
Juros pagos	(14)	(1.629)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas)	75.443	40.408
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Caixa restrito	2.297	24
Títulos e Valores Mobiliários	(57.254)	184.120
Imobilizado e intangível	(34)	(57)
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	(54.991)	184.087
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	(13.165)	7.933
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	515	131
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(405)	(50.000)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(220)	(204)
Pagamentos de dividendos	(7.980)	(105.137)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	11.193	(28.464)
Gasto com emissão de ações	-	(43)
Ações em tesouraria	(12.753)	(46.777)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de	(22.815)	(222.561)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(2.363)	1.934
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	4.620	2.686
No fim do exercício	2.257	4.620