



DESTAQUES 3T21

- Receita líquida: R\$149 milhões (+72% vs. 3T20). No 9M21, totalizou R\$500 milhões, (+177% vs. 9M20);
- Margem bruta: 43% no 3T21, terceiro trimestre consecutivo de expansão na margem bruta;
- Lucro líquido: R\$46 milhões (+159% vs. 3T20). No ano, o lucro líquido totaliza R\$153 milhões (+282% vs. 9M20);
- ROE anualizado: 16% ao final do 3T21;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$681 milhões (+13% vs. 2T21), com margem bruta de 38%;
- Caixa líquido: R\$703 milhões, para um índice Dívida Líquida/PL de -49%;
- Lançamentos: R\$331 milhões, totalizando R\$1,0 bilhão em 2021;
- Vendas Líquidas: R\$192 milhões, (+469% vs. 3T20). No 9M21, as vendas líquidas totalizaram R\$785 milhões (+965% vs. 9M20);
- VSO: 27% no 3T21 e 71% no LTM;
- Landbank: R\$4,4 bilhões, considerando aquisição de +1 terreno destinado ao segmento luxo em São Paulo;

Teleconferência em Português

12 de novembro de 2021 – 9h (7h EST)

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

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

3T21

RELEASE DE RESULTADOS

11/11/2021

Sumário

Divulgação de Resultados 3T21.....	3
Destaques.....	3
Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional.....	6
Desempenho Econômico-Financeiro.....	10
Receita Líquida.....	10
Lucro Bruto e Margem Bruta (%).....	11
Despesas Comerciais.....	12
Despesas Gerais e Administrativas.....	12
EBITDA e EBITDA Ajustado.....	13
Resultado Financeiro	13
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	14
BALANÇO PATRIMONIAL.....	15
Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog).....	15
Contas a Receber.....	15
Endividamento e Caixa Líquido	16
ANEXO I – Demonstração dos resultados.....	17
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	18
BP Consolidado (Ativo).....	18
BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido.....	19
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto	20
Fluxo de Caixa Consolidado.....	20

Divulgação de Resultados 3T21

São Paulo, 11 de novembro de 2021 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" 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 terceiro trimestre de 2021 (3T21). 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	3T21	2T21	T/T (%)	3T20	A/A (%)	9M21	9M20	A/A (%)
VGV Bruto(R\$ mil) ¹	331.072	704.768	-53%	-	N/A	1.035.840	-	N/A
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil)	255.452	603.420	-58%	-	N/A	858.872	-	N/A
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	100%	100%	0,0 p.p.	0%	100,0 p.p.	100%	0%	100,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	1	0%	-	N/A	2	-	N/A
Número de Unidades Lançadas	576	449	28%	-	N/A	1.025	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	9.000	22.051	-59%	-	N/A	15.067	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	575	1.570	-63%	-	N/A	1.011	-	N/A
Área Útil Lançada (m ²)	36.786	31.961	0,2	-	N/A	68.747	-	N/A
Vendas Líquidas	3T21	2T21	T/T (%)	3T20	A/A (%)	9M21	9M20	A/A (%)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ²	191.881	507.456	-62%	33.752	469%	785.444	73.757	965%
Vendas Líquidas % Lavvi (R\$ mil)	119.479	399.872	-70%	18.521	545%	580.622	42.630	1262%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	62%	79%	-16,5 p.p.	55%	7,4 p.p.	74%	58%	16,1 p.p.
Número de Unidades Vendidas	329	354	-7%	59	458%	790	122	548%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T21	2T21	T/T (%)	3T20	A/A (%)	9M21	9M20	A/A (%)
Receita Líquida	149.328	260.263	-43%	86.696	72%	500.023	180.439	177%
Lucro Bruto	64.587	109.619	-41%	39.395	64%	210.752	77.932	170%
% Margem Bruta	43,3%	42,1%	1,1 p.p.	45,4%	-2,2 p.p.	42,1%	43,2%	-1,0 p.p.
Lucro Líquido Controlador	45.634	90.542	-50%	17.641	159%	153.230	40.096	282%
% Margem Líquida	30,6%	34,8%	-4,2 p.p.	20,3%	10,2 p.p.	30,6%	22,2%	8,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,21	0,42	-49%	0,08	161%	0,72	0,19	285%
Número de Ações ³	212.966	214.629	-1%	214.629	-1%	212.966	214.629	-1%
Resultado a Apropriar	3T21	2T21	T/T (%)	3T20	A/A (%)	9M21	9M20	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	681.206	604.003	13%	207.271	229%	681.206	207.271	229%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	257.425	229.749	12%	76.921	235%	257.425	76.921	235%
Margem dos Resultados a Apropriar	37,8%	38,0%	-0,2 p.p.	37,1%	0,7 p.p.	37,8%	37,1%	0,7 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	3T21	2T21	T/T (%)	3T20	A/A (%)	9M21	9M20	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(702.786)	(856.171)	-18%	(961.332)	-27%	(702.786)	(961.332)	-27%
Caixa (R\$ mil)	753.618	906.642	-17%	1.012.152	-26%	753.618	1.012.152	-26%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.442.212	1.414.463	2%	1.278.516	13%	1.442.212	1.278.516	13%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-48,7%	-60,5%	11,8 p.p.	-75,2%	26,5 p.p.	-48,7%	-75,2%	26,5 p.p.

(1) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores e comissão.

(2) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos nos quais participamos, incluindo comissão e a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, líquido de distratos.

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

Mensagem da Administração

No terceiro trimestre notamos um mercado mais receoso, em especial devido às incertezas apontadas no cenário macroeconômico, sem previsibilidade da ancoragem de juros, ausência de sinais de desaceleração inflacionária e um problema fiscal sem horizonte de melhora. Estes fatores trouxeram insegurança ao consumidor, adicionando desafios em nosso ambiente de negócios. Diante deste cenário, oferecer ao mercado um produto inigualável a um preço competitivo é essencial para capturar esta demanda mais seletiva. Adotamos postura cautelosa e, mais do que nunca, olhar incisivo em todas as nossas praças e produtos, principalmente nos lançamentos. No caso do *Wonder Ipiranga*, atuamos de modo cirúrgico para “rentabilizar” ao máximo o clima de lançamento. A VSO de 44% nos primeiros dias de venda denota que obtivemos bons resultados em nossa estratégia.

Os sinais nos mostram que a inflação de insumos, problema vivido pelo setor ao longo do ano, tenha ficado para trás, embora isso não reduza nosso monitoramento perene e enfático. Enaltecemos o excelente trabalho da equipe técnica da Lavvi, que navegou neste cenário turbulento e nos permitiu, inclusive, apurar três trimestres consecutivos de expansão de margem, indo na contramão das expectativas do mercado. No 3T21, a margem bruta expandiu-se 1,1p.p., para 43,3%, sendo a segunda maior margem bruta reportada da história da Lavvi.

Vale a pena citar que apuramos economia de obra nos dois projetos concluídos no trimestre, *Palazzo Vila Mariana* e *Vitralli Moema*. Tal fato, além de beneficiar a margem bruta, ratifica a atuação da equipe de engenharia da Companhia, entregando obras abaixo do orçamento apesar do cenário adverso.

O lançamento do *Wonder Ipiranga* foi o grande destaque nos resultados do 3T21, sendo responsável por 34% de toda receita apropriada no período. A redução das linhas de receita e lucro bruto em relação ao trimestre anterior se justifica pelo lançamento do *Villa*, ocorrido no segundo trimestre e, portanto, teve sua receita apurada naquele período. Não obstante, os dois lançamentos de 2021 foram os *drivers* que impulsionaram a receita em 177% no acumulado do ano, quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

No que tange as despesas, destacamos o *ratio* G&A/Receita de 4%, um dos menores do setor, o que, aliado à saudável margem bruta nos posiciona como uma das melhores margens EBITDA do setor, de aproximadamente 30%.

O balanço da Companhia apresentava caixa líquido de R\$703 milhões ao final de setembro. O consumo de caixa ao longo do 3T21 foi de R\$146 milhões, *ex* recompra. Desconsiderando os R\$194 milhões gastos com terrenos, haveria geração de caixa de R\$48 milhões. O efeito compensatório advém do início de repasse dos projetos entregues no período, além da tabela curta das vendas do *Villa*. No acumulado do ano, foram R\$364 milhões dispendidos para aquisição de novas áreas, evidenciando a execução do planejamento do *IPO*.

A Receita a apropriar (“*Backlog*”) encerrou o 3T21 em R\$681 milhões para uma margem bruta a apropriar de 38% (inclui Dedução de impostos sobre a Receita a apropriar e não inclui efeitos de Provisão para distrato, Provisão para garantia de obra e Ajustes a valor presente sobre a receita).

Se por um lado é fato que o cenário macroeconômico e o *newsflow* tem pesado muito contra o setor, tornando o consumidor mais inseguro e comprimindo os *valuations*, por outro seguimos confiantes em

nossos produtos e competição, no poderoso micro de demanda resiliente, após anos de baixo nível de lançamentos, além de uma taxa de financiamento imobiliário em patamares baixos quando comparado com o passado recente, mesmo considerando a rápida escalada da SELIC e dos juros de longo prazo.

Com seriedade e conservadorismo, equacionamos a inflação de custos. Finalmente, vale dizer que mais do que confiantes e esperançosos na melhoria do panorama macroeconômico, acreditamos fielmente em nossa capacidade de execução. Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e empolgados com o que estamos a construir no futuro de curto, médio e longo prazo.

Administração.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 3T21, realizamos o lançamento do *Wonder Ipiranga*, na região do Ipiranga, em São Paulo. Foram ofertadas 576 unidades, distribuídas entre residenciais de 75 m² a 127 m², e studios R e NRs com metragens de 28 m² a 36 m². Localizado a 100 metros da Estação Sacomã, e a 15 minutos da Paulista, o projeto conta com completa área de lazer, oferecendo estrutura de clube aos moradores.

Com um VGV bruto de R\$331 milhões, sendo R\$272 milhões líquidos de permuta, o *Wonder Ipiranga* foi o segundo lançamento da Lavvi em 2021. Desta maneira, o VGV lançado totaliza R\$1 bilhão no ano, o dobro do volume lançado em 2020. Após 1 mês de início das vendas, o projeto encontrava-se com 48% das unidades comercializadas.



1. **Lançamento:** agosto/2021
2. **Unidades:** 576
3. **VGV:** R\$331 milhões
4. **VGV ex-permuta:** R\$272 milhões
5. **Localização:** Ipiranga, São Paulo
6. **%Lavvi:** 100%
7. **% Vendas (VGV):** 44%
8. **% Vendas (un.):** 48%

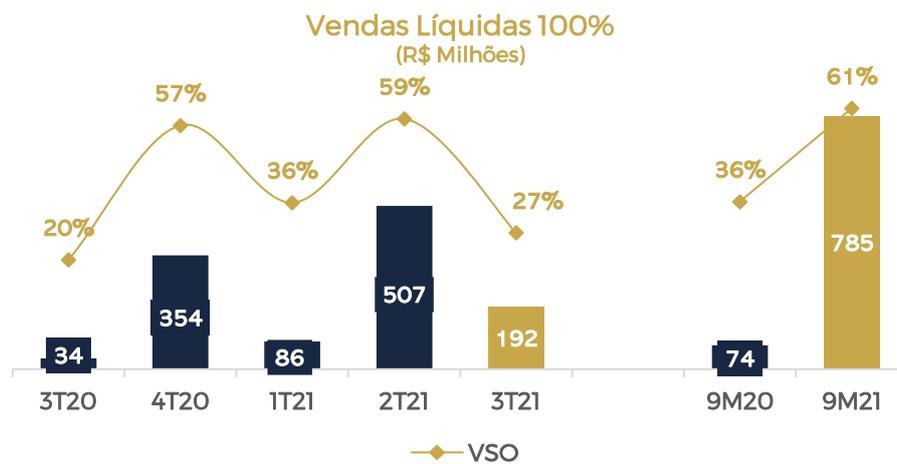


Vendas e Distratos

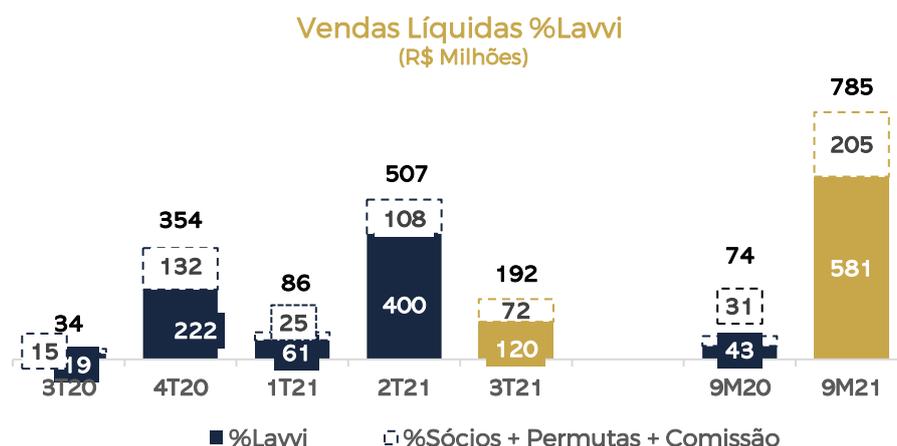
As vendas líquidas contratadas no 3T21 **totalizaram R\$192 milhões**, apresentando crescimento de 469% quando comparado ao 3T20 e queda de 62% em relação ao 2T21, trimestre no qual ocorreu o lançamento do *Villa*. No acumulado do ano, as vendas líquidas **totalizam R\$785 milhões**, **965% acima do volume vendido ao longo do 9M20**.

O desempenho de vendas no trimestre tem como principais vetores: **i)** a boa largada do lançamento do *Wonder Ipiranga*, com 48% das unidades vendidas no primeiro mês de oferta; **ii)** a continuidade e relevância das vendas do *Villa* e **iii)** a perene contribuição do produto *One Park*. O expressivo aumento na comparação com 2020 evidencia a rápida aceleração operacional da Companhia.

Impulsionado pelo lançamento do *Wonder Ipiranga*, o indicador VSO (vendas sobre oferta) foi de 27% no 3T21, sendo que o VSO de lançamentos foi de 44%. O VSO acumulado em 12 meses foi de 71%, e de 61% no 9M21.



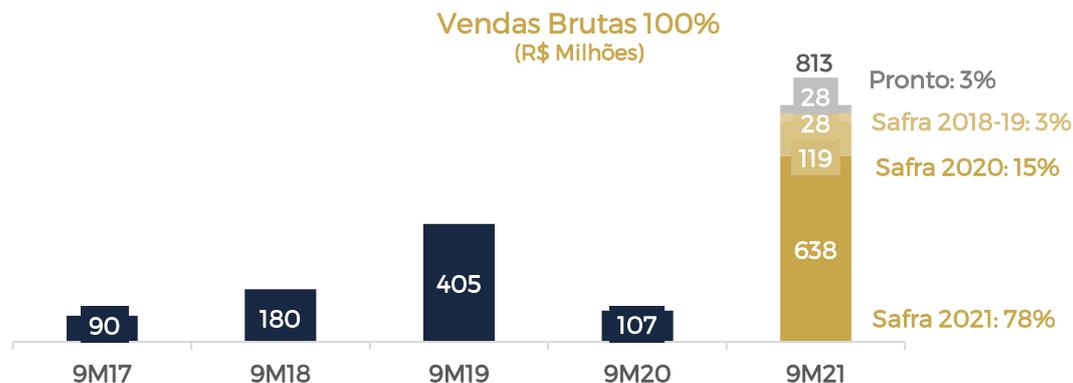
Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$120 milhões no 3T21, crescimento de 545% em relação ao 3T20 e 70% abaixo do 2T21. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$581 milhões, comparados com R\$43 milhões no 9M20, um crescimento de 1.262%.



No 3T21, as vendas brutas totalizaram R\$208 milhões, crescendo 366% em relação ao 3T20 e 60% abaixo do 2T21. No 9M21, as vendas brutas totalizaram R\$813 milhões, 657% superior ao volume vendido no 9M20.

Na direção oposta do crescimento em vendas brutas no 9M21, os distratos apontam queda de 17%, representando apenas 3% das vendas brutas. **No 3T21, foram distratadas apenas 11 unidades**, somando um VGV de R\$16 milhões, sendo que 6 unidades foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Vendas Brutas 100%	207.608	514.688	(59,7%)	44.526	366,3%	813.349	107.437	657,0%
Distratos 100%	15.727	7.232	117,5%	10.774	46,0%	27.905	33.681	(17,1%)
Vendas Líquidas 100%	191.881	507.456	(62,2%)	33.752	468,5%	785.444	73.757	964,9%
Vendas Líquidas %Lawi	119.479	399.872	(70,1%)	18.521	545,1%	580.622	42.630	1262,0%
Distratos / Vendas Brutas	8%	1%	6,2 p.p.	24%	-16,6 p.p.	3%	31%	-27,9 p.p.



Estoque

Ao final do 3T21, o estoque a valor de mercado era de R\$504 milhões, correspondendo a 536 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 78% correspondem aos produtos lançados em 2021, *Villa e Wonder Ipiranga*, ii) 21% correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas 1% correspondia a estoque concluído, apesar das duas entregas do período. **É importante destacar que, excluindo os produtos lançados após 2020, os empreendimentos apresentam, em média, 99% de suas unidades vendidas.**

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lawi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	335	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	3.918	1.997	377	8	97,9%
Mowa	Pronto	set-17	210	210	258	1	99,6%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	95	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	450	315	262	1	99,6%
Nativ Tatuapé	Em Obras	mai-19	-	-	301	-	100,0%
Moema by Cyrela	Em Obras	jun-19	6.907	2.763	53	6	88,7%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	30.102	24.081	103	11	89,3%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	21.248	10.832	236	33	86,0%
Lumiere	Em Obras	nov-20	46.699	46.699	306	85	72,2%
Villa Versace	Stand de Vendas	jun-21	218.379	218.379	409	95	76,8%
Wonder Ipiranga	Lançamento	ago-21	176.323	176.323	576	296	48,6%
Total			504.235	481.600	3.311	536	83,8%

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 3T21, foram entregues os empreendimentos Palazzo Vila Mariana e Vitrali Moema, ambos 100% vendidos. Foram entregues 372 unidades para um VGV de R\$259 milhões, com índice de aceitação de 98% na 1ª vistoria.






PALAZZO VILA MARIANA

- ✓ VGV: R\$158 milhões
- ✓ Unidades: 99
- ✓ Entrega: jul/21
- ✓ Repasse/Quitação: 98%






VITRALI MOEMA

- ✓ VGV: R\$101 milhões
- ✓ Unidades: 273
- ✓ Entrega: ago/21
- ✓ Repasse/Quitação: 84%

Landbank

No 3T21, a Companhia adquiriu 1 área na cidade de São Paulo, totalizando um **VGV potencial de R\$665 milhões**. O terreno foi adquirido para futuro lançamento de projeto destinado ao segmento luxo, tendo características semelhantes ao do *Villa* em termos de público-alvo. O custo de aquisição ficou em 27% do VGV potencial, sendo que o pagamento ocorreu 90% via caixa e 10% por permuta.

Ao final do período, o *landbank* totalizava VGV potencial de R\$4,2 bilhões. A forma de aquisição ocorreu 84% via caixa e 16% permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em todos os projetos**, com participação média de 91%.

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Total
Zona Norte				251	251
Zona Oeste			312		312
Centro				405	405
Zona Leste				943	943
Zona Sul	665	1.556	219		2.440
Total	665	1.556	531	1.599	4.351

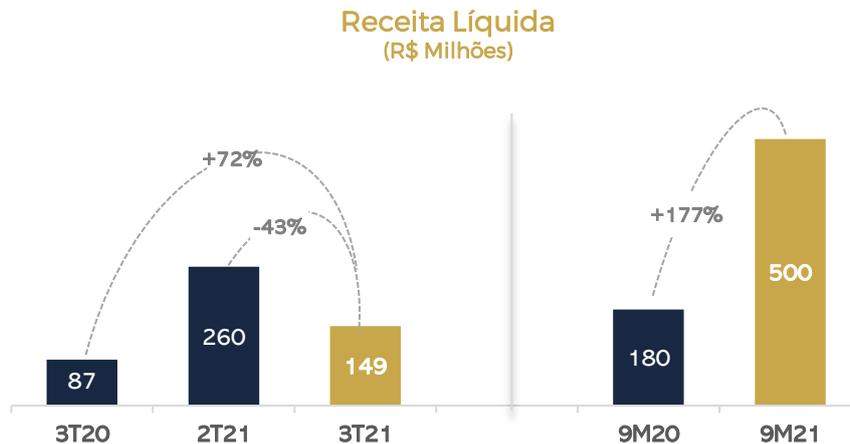
Médio: projetos com preço médio de até 9.000 R\$/m²;
Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.001 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;
Alto: projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m²;



Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 3T21, a receita líquida totalizou R\$149 milhões, 72% acima do 3T20 e 43% abaixo do 2T21. No acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$500 milhões, +177% vs. 9M20.



A receita líquida do trimestre foi impulsionada pelo lançamento do *Wonder Ipiranga*. Com 44% de seu VGV vendido no primeiro mês de comercialização, o projeto localizado na região do Ipiranga foi o principal *driver* de geração de receita no 3T21. O projeto, que foi o único lançamento do 3T21, correspondeu a 34% de toda receita do trimestre.

O projeto *Nativ Tatuapé* também impactou de modo significativo, sendo responsável por 14% da receita apurada no trimestre, fato que é substancialmente explicado por dois fatores: i) intenso ritmo de avanço de obra, tendo em vista que a conclusão está prevista para janeiro/2022, portanto se encontra na fase mais aguda de evolução; e ii) por estar 100% vendido, a carteira total representa quase 10x o saldo de custo a incorrer de construção, ao final de setembro. Assim, o efeito do INCC foi significativo, de modo positivo, neste projeto.

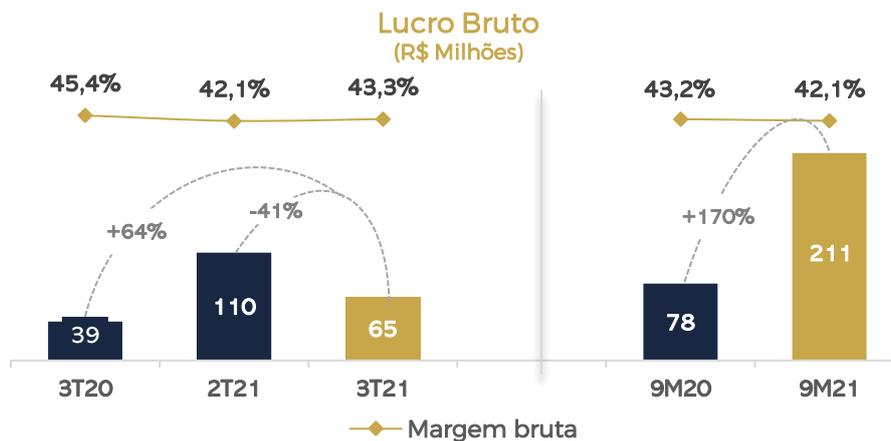
O *Villa* também segue com forte colaboração na linha de receita, principalmente devido as vendas líquidas e sua alta alocação de receita imediata, dado o %PoC de largada acima da média (~44%). Vale lembrar que, neste trimestre, toda a receita proveniente do *Villa* provém de vendas, tendo em vista que não avançamos obra até o momento.

O 9M21 traz consigo a nova realidade econômico-financeira da Companhia, com o ritmo de obras dos projetos lançados na safra 2018-2019, e os lançamentos realizados após o IPO, *Lumiere*, *Wonder Brás*, *Villa* e *Wonder Ipiranga*. Finalmente, vemos a receita líquida totalizando R\$500 milhões, um salto de 177% em relação ao 9M20, e representando 139% de toda a receita do ano de 2020. O projeto que mais gerou receita no ano foi o *Villa*, responsável por aproximadamente 39% de toda receita apurada.

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. Para as unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Lucro Bruto e Margem Bruta (%)

O lucro bruto atingiu R\$65 milhões, 64% acima do 3T20 e 41% abaixo do 2T21. A margem bruta ficou em 43,3% no 3T21, expansão de 1,2 p.p. em relação ao trimestre anterior. O lucro bruto acumulado totalizou R\$211 milhões, acréscimo de 170% em relação ao 9M20. A margem bruta acumulada foi de 42,1%.



Seguindo o racional observado na receita, o lucro bruto do trimestre teve como grande *driver* o projeto *Wonder Ipiranga*. O %PoC de largada (apropriação do terreno) do projeto aliado a um bom início de vendas impulsionou também o resultado bruto. Além do lançamento, outros contribuintes do lucro bruto foram i) o projeto *Nativ Tatuapé*, pelo avanço do %PoC e efeito do INCC; ii) o projeto *Villa*, devido às vendas líquidas; e iii) *One Park*, devido as vendas robustas do trimestre, além do forte avanço de seu %PoC.

Seguimos atentos às oscilações de custo, embora o cenário tenha melhorado nos últimos meses. A equipe de engenharia segue monitorando os efeitos da inflação dos insumos em nossas obras, sempre visando resguardar a Companhia em termos de execução e rentabilidade em seus projetos. Ao longo do 3T21, e com sinalizações no 4T21, apuramos redução no preço do aço, além da despressurização nas correções de tabela de outros componentes de nossas obras. Desta maneira, o arrefecimento da inflação de insumos devolve a previsibilidade de nossas construções, sem eximir a equipe técnica de seguir monitorando de perto potenciais riscos aos nossos orçamentos.

Vale a pena citar que as duas entregas do trimestre, *Palazzo Vila Mariana* e *Vitralli Moema*, apresentaram economia no orçamento de obra, portanto beneficiando a margem bruta apurada. Este fato ratifica a atuação cirúrgica da equipe de engenharia da Companhia, entregando obras abaixo do orçamento, mesmo em um momento de cenário adverso.

Com exceção do *Wonder Ipiranga*, os projetos apresentam carteira de recebíveis superior aos custos a incorrer. Tal condição atua como espécie de "*hedge natural*" nos contratos, tendo em vista que a correção pelo INCC acontece na carteira e na obra. Neste aspecto, quanto maior a relação carteira/custos, mais benéfico se torna a atualização pelo INCC. Somando toda a carteira de recebíveis dos projetos em andamento e dividindo pelo saldo a incorrer destas obras, chegamos na relação 1,5x. Neste aspecto, destacamos o *Villa Versace*, que apesar do alto *prepayment* – característico do público comprador de luxo – já larga com o *hedge* equacionado. Por outro lado, o *Wonder Ipiranga*, é o único que apresenta a relação

abaixo de 1,0x, fato que acreditamos ser superado em breve, dado o ritmo de comercialização ao longo do último trimestre.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$16 milhões no 3T21, crescimento de 17% em relação ao reportado no 2T21 e de 230% quando comparado ao 3T20. No 9M21, as despesas comerciais totalizaram R\$43 milhões, aumento de 324% em relação ao 9M20.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Despesas com vendas	(3.916)	(2.257)	74%	(1.039)	277%	(7.682)	(1.741)	341%
Marketing, propaganda e comunicação	(3.675)	(2.500)	47%	(888)	314%	(6.853)	(1.734)	295%
Despesas com estande	(8.239)	(8.914)	-8%	(2.912)	183%	(27.847)	(6.538)	326%
Outras despesas	(187)	(52)	260%	(18)	939%	(304)	(61)	398%
Total	(16.017)	(13.723)	17%	(4.857)	230%	(42.686)	(10.074)	324%
% Receita Líquida	-10,7%	-5,3%	-5,5 p.p.	-5,6%	-5,1 p.p.	-8,5%	-5,6%	-3,0 p.p.

A aceleração nas despesas comerciais no trimestre refere-se principalmente às campanhas e premiações referentes aos lançamentos recentes. A estratégia comercial agressiva nos lançamentos passa por campanhas de premiação, investimento em pontos de captação, mídia online, entre outros, visando a máxima comercialização de largada dos produtos da Lavvi.

As despesas com *stand* de vendas dos lançamentos futuros transitam sensivelmente no resultado, e neste aspecto se destaca, além do lançamento do trimestre, *Wonder Ipiranga*, o projeto *Grand Vitrali*.

No acumulado do ano, as despesas atingem R\$43 milhões, dando o tom da nova realidade operacional da Companhia. O expressivo crescimento operacional observado em 2021 traz consigo o aumento nas despesas comerciais como forma de investimento e manutenção do bom ritmo de vendas dos lançamentos e estoques.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 3T21 somando R\$6 milhões, 3% abaixo do 2T21 e 51% acima do 3T20. No 9M21, as despesas G&A totalizaram R\$19 milhões, alta de 117% vs. 9M20.

Despesas Gerais e Administrativas, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Despesas com pessoal	(2.200)	(2.128)	3%	(387)	468%	(6.543)	(1.076)	508%
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.110)	(1.327)	-16%	(953)	16%	(3.145)	(953)	230%
Serviços de terceiros	(1.165)	(1.169)	0%	(1.291)	-10%	(3.320)	(4.095)	-19%
Depreciação	(167)	(198)	-16%	(108)	55%	(538)	(313)	72%
Manutenção e utilidades	(706)	(653)	8%	(314)	125%	(1.945)	(868)	124%
Legais e cartoriais	(116)	(57)	104%	(231)	-50%	(283)	(329)	-14%
Despesas com honorários da administração	(958)	(955)	0%	(928)	3%	(2.878)	(928)	210%
Demais despesas	(37)	(186)	-80%	(55)	-33%	(264)	(148)	78%
Total	(6.459)	(6.673)	-3%	(4.267)	51%	(18.916)	(8.710)	117%
% Receita Líquida	-4,3%	-2,6%	-1,8 p.p.	-4,9%	0,6 p.p.	-3,8%	-4,8%	1,0 p.p.

Focados na manutenção do baixo G&A. Analisando como *ratio* da receita líquida, o G&A manteve-se em 4,3%, um dos menores do setor de atuação. No ano, este índice se manteve-se em 3,8%. Desta maneira, mantemos nosso comprometimento em entregar crescimento sem renunciar à eficiência, o que será refletido em maior rentabilidade.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado encerrou o trimestre em R\$44 milhões, crescimento de 49% em relação ao 3T20 e 52% abaixo do 2T21. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado foi R\$156 milhões, alta de 159% em relação ao 9M20. A margem EBITDA Ajustada foi de 31%.

EBITDA, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	53.278	96.316	-45%	27.928	91%	173.920	56.761	206%
Imposto de Renda e CS	4.395	6.457	-32%	1.996	120%	13.227	4.202	215%
Resultado Financeiro	(14.163)	(12.462)	14%	(366)	3770%	(33.471)	(891)	3657%
Depreciação & Amortização	167	198	-16%	108	55%	538	312	72%
EBITDA (3)	43.677	90.509	-52%	29.666	47%	154.214	60.384	155%
% Margem EBITDA	29,2%	34,8%	-5,5 p.p.	34,2%	-5,0 p.p.	30,8%	33,5%	-2,6 p.p.
Juros Capitalizados	459	1.586	-71%	-	N/A	2.178	-	N/A
EBITDA Ajustado (3)	44.136	92.095	-52%	29.666	49%	156.392	60.384	159%
% Margem EBITDA Ajustada	29,6%	35,4%	-5,8 p.p.	34,2%	-4,7 p.p.	31,3%	33,5%	-2,2 p.p.

A combinação de i) expansão em margem bruta e ii) G&A controlado mantem a Lavvi como uma das maiores margens EBITDA do setor, em 30%. Os juros capitalizados do período decorrem da apropriação do encargo financeiro do empreendimento na SPE do *Villa Versace*, o qual possui CRI originado para aquisição do terreno.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$14 milhões, crescimento de 14% em relação ao 2T21 e 3.770% em relação ao 3T20. No acumulado do ano, o resultado financeiro somou R\$19 milhões, alta de 3.578% em relação ao 9M20.

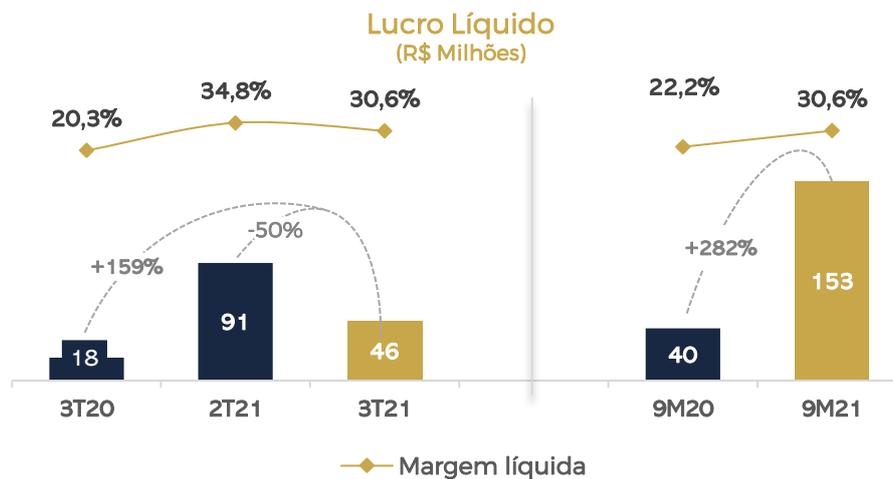
Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13.934	12.673	10%	936	1389%	33.893	1.852	1730%
Juros recebidos	828	449	84%	7		1.587	62	2460%
Outras receitas financeiras	16	17	-6%	146	-89%	41	274	-85%
Receitas Financeiras	14.778	13.139	12%	1.089	1257%	35.521	2.188	1523%
Despesas bancárias	(50)	(41)	22%	(192)	-74%	(128)	(325)	-61%
Variação monetárias	-	-	N/A	(336)	N/A	-	(542)	N/A
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(481)	(524)	-8%	(53)	808%	(1.328)	(63)	2008%
Outras despesas financeiras	(85)	(112)	-24%	(142)	-40%	(595)	(367)	62%
Despesas Financeiras	(616)	(677)	-9%	(723)	-15%	(2.051)	(1.297)	58%
Resultado Financeiro	14.162	12.462	14%	366	3769%	33.470	891	3656%

O resultado financeiro no 3T21 reportou crescimento pelo sétimo trimestre consecutivo. A alocação de caixa com participação em títulos remunerados pela variação do IPCA obteve, novamente, efeito positivo no período. Ao longo do 3T21, as aplicações distribuíram-se entre i) **fundos de investimento** de renda fixa com liquidez diária e baixo risco, com taxas equivalentes a aproximadamente 137% do CDI; ii) **letras financeiras**, com taxas que variam de 111% do CDI e iii) **títulos públicos federais** remunerados pelo IPCA + 0,8% e 1,7% a.a.

A recente escalada do CDI impulsiona os rendimentos, portanto também sendo responsável pelo aumento de 14% na comparação T/T, para R\$14 milhões. Apesar disso, a alocação de capital da Companhia nos permite superar o CDI, tendo em vista que, no semestre como um todo, os rendimentos totalizaram R\$33 milhões, representando um yield de 4,0% em relação ao caixa médio do período (dezembro/20 - setembro/21).

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R\$46 milhões no 3T21, 159% acima do 3T20 e 50% abaixo do 2T21. A margem líquida, foi de 30,6% no 3T21, retração de 4,2 p.p. em relação ao 2T21. O lucro líquido acumulado em 2021 é de R\$153 milhões, 282% acima do 9M20, com expansão de 8,4 p.p. na margem líquida, para 30,6%.



O lucro líquido do período foi de R\$46 milhões, superando todo o 9M20 apenas neste trimestre. No acumulado do ano, o lucro líquido totaliza R\$153 milhões, um crescimento de 282% em relação ao 9M20, e já superando em 64% todo o ano de 2020. Como destaque, conforme já mencionado neste documento, a relevância e excepcional desempenho comercial do *Villa Versace* e do recém-lançado *Wonder Ipiranga*.

A combinação de i) um vigoroso crescimento na receita; ii) manutenção da margem bruta apesar do cenário de pressão nos custos; iii) despesas controladas e diluídas, e iv) alocação de capital assertiva nos proporcionaram uma excepcional margem líquida de 31% no trimestre. No ano, a margem líquida também ficou em 31%, tendo a Lavvi como uma das melhores margens líquidas no setor.

O ROE anualizado ao final do 3T21 foi de 16%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T20 vs 3T21). Isto posto, nos consolidamos como uma das empresas de maior retorno do setor.

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$681 milhões, e uma margem bruta a apropriar de 38%, praticamente estável em relação ao 2T21.



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, com a inclusão do *Wonder Ipiranga*, observamos outra expansão na receita a reconhecer. A margem bruta a apropriar permaneceu estável, sofrendo leve redução de 0,2 p.p. no trimestre.

⁽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 total da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$798 milhões, 32% acima do 2T21.

Contas a Receber, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T
Unidades em construção (Realizado)	332.872	379.067	-12%
Unidades concluídas (Realizado)	51.050	8.798	480%
Contas a Receber (Não realizado)	503.365	294.905	71%
Total dos Recebíveis	887.287	682.770	30%
Adiantamento de Clientes	(89.527)	(77.386)	16%
Total Contas a Receber	797.760	605.384	32%

A contabilização dos recebíveis do *Wonder Ipiranga* e *Villa Versace* passam a incorporar em nossos números, sendo que a regra de os caracterizar como *on* ou *off balance* é determinada pelo %PoC. Este movimento explica o acréscimo de 30% no total de recebíveis da Companhia.

O aumento de 480% no saldo a receber de unidades concluídas incorpora a entrega dos projetos *Palazzo Vila Mariana* e *Vitralli Moema*, os quais já apuraram um índice de recebimento de 80%, seja via repasse ou quitações.

Endividamento e Caixa Líquido

A dívida bruta total da Lavvi ao final de setembro era de R\$51 milhões, estável em relação ao 2T21. Considerando as disponibilidades de R\$754 milhões, o caixa líquido ao final do período era de R\$703 milhões, levando a um índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido de -48,7%.

Endividamento e Caixa Líquido, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T
Endividamento de Curto Prazo	628	267	135%
Endividamento de Longo Prazo	50.204	50.204	0%
Endividamento Total	50.832	50.471	1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.686	792.431	-100%
Títulos e valores mobiliários	750.932	114.211	557%
Caixa e Equivalentes de Caixa	753.618	906.642	-17%
Dívida (Caixa) Líquido	(702.786)	(856.171)	-18%
Geração (Consumo) de Caixa	(153.385)	(27.864)	450%
Dividendos Pagos	0	22.212	N/A
Programa de Recompra	7.272	0	N/A
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(146.113)	(5.652)	2485%
Patrimônio Líquido	1.442.212	1.414.463	2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-48,7%	-60,5%	11,8 p.p.

O consumo de caixa do 3T21 foi de R\$146 milhões, principalmente impulsionado pelo elevado desembolso com aquisição de novas áreas. Desconsiderando estes gastos, haveria geração de caixa de R\$48 milhões. O efeito compensatório advém do início de repasse dos projetos entregues no período, além da tabela curta das vendas do *Villa*.

No 3T21, a Companhia realizou o pagamento do único terreno adquirido no período, cujo pagamento ocorreu 90% via caixa. O terreno será destinado ao público luxo e possui VGV potencial de R\$665 milhões.

Os gastos com aquisição de terrenos continuam a ditar o ritmo de consumo de caixa. Os desembolsos acontecem conforme avançamos nas negociações de terrenos e superamos resolutivas. Ao longo do 3T21, foram R\$194 milhões direcionados para novas áreas, sendo majoritariamente composto pelo terreno adquirido, comentado acima. No acumulado do ano, foram R\$364 milhões gastos neste aspecto, evidenciando a execução do planejamento do *IPO*.

Os terrenos adquiridos a partir de 2020 representam 91% do *landbank* total. Reforçamos que estes terrenos foram majoritariamente negociados com pagamento em caixa (87%). Vale dizer que o momento atual da Companhia com robusto *landbank* adquirido sugere um ritmo menor na aquisição de terrenos a frente.

Obras trabalhando intensamente. Os empreendimentos *Nativ Tatuapé*, *One Park* e *Wonder by Praças da Cidade* foram os principais propulsores de dispêndio em obras. Destaque para o primeiro, que se encontra

em fase final de obra e, portanto, exigindo maiores desembolsos e contribuindo mais intensamente com a evolução do %PoC. No 3T21, foram gastos R\$30 milhões nas obras, e no 9M21, R\$80 milhões.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	3T21	2T21	T/T	3T20	A/A	9M21	9M20	A/A
Receita Líquida	149.328	260.263	-43%	86.696	72%	500.023	180.439	177%
Custos dos imóveis vendidos	(84.741)	(150.644)	-44%	(47.301)	79%	(289.271)	(102.507)	182%
Lucro bruto	64.587	109.619	-41%	39.395	64%	210.752	77.932	170%
Margem Bruta %	43,3%	42,1%	1,1 p.p.	45,4%	-2,2 p.p.	42,1%	43,2%	-1,0 p.p.
(Despesas) receitas operacionais	(21.076)	(19.308)	9%	(9.837)	114%	(57.075)	(17.860)	220%
Despesas comerciais	(16.017)	(13.723)	17%	(4.857)	230%	(42.686)	(10.074)	324%
Despesas administrativas	(6.459)	(6.673)	-3%	(4.267)	51%	(18.916)	(8.710)	117%
Resultado de equivalência patrimonial	1.428	946	51%	141	913%	3.755	703	434%
Outras receitas (despesas) operacionais	(28)	142	N/A	(854)	-97%	772	221	249%
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	43.511	90.311	-52%	29.558	47%	153.677	60.072	156%
Receitas financeiras	14.778	13.139	12%	1.089	1257%	35.521	2.188	1523%
Despesas financeiras	(616)	(677)	-9%	(723)	-15%	(2.051)	(1.297)	58%
Receita (despesas) financeiras líquidas	14.162	12.462	14%	366	3769%	33.470	891	3656%
Resultado antes da contribuição social e IR	57.673	102.773	-44%	29.924	93%	187.147	60.963	207%
IR e contribuição social - correntes	(4.540)	(4.913)	-8%	(1.275)	256%	(11.986)	(3.221)	272%
IR e contribuição social - diferidos	145	(1.544)	N/A	(721)	N/A	(1.241)	(981)	27%
Lucro líquido antes da participação de minoritários	53.278	96.316	-45%	27.928	91%	173.920	56.761	206%
Minoritários	(7.644)	(5.774)	32%	(10.287)	-26%	(20.690)	(16.665)	24%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	45.634	90.542	-50%	17.641	159%	153.230	40.096	282%
% Margem Líquida	30,6%	34,8%	-4,2 p.p.	20,3%	10,2 p.p.	30,6%	22,2%	8,4 p.p.

ANEXO II – Balanço patrimonial

BP Consolidado (Ativo)

Balanço Patrimonial Consolidado, em R\$ mil	3T21	2T21
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.686	792.431
Caixa Restrito	2.519	392
Títulos e valores mobiliários	646.395	11.425
Contas a receber	283.367	305.909
Imóveis a comercializar	387.732	303.131
Impostos e contribuições a compensar	5.151	3.867
Demais contas	2.457	3.139
Total do ativo circulante	1.330.307	1.420.294
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	100.555	81.956
Títulos e valores mobiliários	104.537	102.786
Partes relacionadas	6.902	6.050
Impostos e contribuições a compensar	1.868	1.856
Imóveis a comercializar	379.078	254.359
Demais contas	11	90
Investimentos em controladas e coligadas	14.684	13.256
Imobilizado	4.297	3.023
Intangível	796	750
Total do ativo não circulante	612.728	464.126
TOTAL DO ATIVO	1.943.035	1.884.420

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	3T21	2T21
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	628	267
Arrendamento mercantil	469	310
Fornecedores	12.939	13.474
Provisão para garantia	1.330	927
Impostos e contribuições a recolher	6.357	7.287
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6.581	4.061
Salários, encargos sociais e participações	6.233	4.704
Contas a pagar por aquisição de imóveis	54.157	72.445
Adiantamentos de clientes	208.509	166.935
Demais contas	3.762	861
Total do passivo circulante	300.965	271.271
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	50.204	50.204
Arrendamento mercantil	2.272	2.382
Provisão para garantia	5.144	5.255
Contas a pagar por aquisição de imóveis	105.745	99.877
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	6.297	6.272
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.992	8.816
Demais contas	24.204	25.880
Total do passivo não circulante	199.858	198.686
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.547)	(44.210)
Transação de capital	(3)	(3)
Reserva legal	4.676	4.676
Reserva de investimentos	122.997	122.997
Ações em tesouraria e outras reservas	(7.272)	-
Lucros/Prejuízos Acumulados	153.229	107.595
Participações minoritárias	79.551	89.827
Total do patrimônio líquido	1.442.212	1.414.463
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.943.035	1.884.420

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	3T21	2T21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e cont:	57.673	102.773
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	167	198
Resultado de equivalência patrimonial	(1.428)	(946)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	459	(133)
Ajuste a valor presente de contas a receber	(210)	494
Ajuste a valor presente de arrendamento	70	113
Receita de imóveis - Provisão distrato	(3.602)	(2.324)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	2.616	(2.426)
Provisão para garantia de obra	954	1.049
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	25	(148)
Tributos diferidos sobre as receitas	(158)	1.673
Baixa de imobilizado	-	-
Outros resultados	-	-
Varição nos ativos operacionais		
Contas a receber	7.755	(95.730)
Imóveis a comercializar	(211.911)	(123.770)
Tributos a recuperar	(2.627)	(2.453)
Outros créditos	2.091	(1.144)
Varição nos passivos operacionais		
Fornecedores	(535)	1.673
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(12.420)	96.326
Impostos e contribuições a recolher	(930)	3.926
Salários, encargos sociais	1.529	1.225
Adiantamentos de clientes	41.574	2.901
Outras contas a pagar	563	14.052
Caixa gerado nas atividades operacionais	(118.345)	(2.671)
Impostos e contribuições pagos	(4.540)	(4.913)
Juros pagos	(14)	(576)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas)	(122.899)	(8.160)
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de ca	-	-
Caixa líquido - obtidos na aquisição de controladas	-	-
Dividendos recebidos	-	-
Caixa restrito	(2.127)	2.892
Títulos e Valores Mobiliários	(636.721)	8.966
Imobilizado e intangível	(2.698)	(351)
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	(641.546)	11.507
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	(852)	(1.043)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.393	-
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(109)	(100)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(203)	(243)
Pagamentos de dividendos	(18.454)	(21.457)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	534	322
Gasto com emissão de ações	(337)	-
Ações em tesouraria	(7.272)	-
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades d	(25.300)	(22.521)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(789.745)	(19.174)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	792.431	811.605
No fim do exercício	2.686	792.431