



DESTAQUES 1T21

- Vendas Líquidas de R\$86,1 milhões, 218% acima do 1T20 e VSO de 36%;
- Baixo nível de estoque, atualmente em R\$161,1 milhões, sendo apenas 8% pronto;
- Landbank de R\$3,7 bilhões, considerando 5 aquisições após o IPO com custo abaixo de 20% do VGV potencial;
- Crescimento A/A de 113% na receita líquida, totalizando R\$90,4 milhões no 1T21;
- Margem bruta de 40% no 1T21, expansão de +0,5 p.p. em relação ao 1T20;
- Lucro líquido crescendo 90% A/A, totalizando R\$17,1 milhões;
- ROE anualizado de 14% ao final do 1T21.;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog) em R\$ 378 milhões, com margem bruta de 37%;
- Caixa líquido + contas a receber líquido de custos a incorrer juntos somam R\$ 1,1 bilhão;

Teleconferência em Português

14 de maio de 2021 – 9h (8h EST)

Telefone Brasil: (11) 3181-8565 / (11) 4210-1813

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

1T21

RELEASE DE RESULTADOS

13/05/2021

Sumário

Divulgação de Resultados 1T21.....	3
Destaques.....	3
Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional.....	6
Lançamentos	6
Vendas e Distratos.....	6
Desempenho Econômico-Financeiro	9
Receita Líquida.....	9
Lucro Bruto e Margem Bruta (%).....	10
Despesas Comerciais.....	11
Despesas Gerais e Administrativas.....	12
Resultado Financeiro	12
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	13
BALANÇO PATRIMONIAL	14
Receita a Reconhecer (Backlog).....	14
Contas a Receber	14
Endividamento e Caixa Líquido	15
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 1T21

São Paulo, 13 de maio 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 e alto padrão localizados na capital de São Paulo, e apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021 (1T21). 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					
Lançamentos	1T21	4T20	T/T (%)	1T20	A/A (%)
VGV Bruto(R\$ mil) ¹	-	497.542	N/A	-	N/A
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil)	-	329.687	N/A	-	N/A
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	0%	81%	-81,5 p.p.	0%	0,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	-	2	N/A	-	N/A
Número de Unidades Lançadas	-	642	N/A	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$/m²)	-	9.569	N/A	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	-	775	N/A	-	N/A
Área Útil Lançada (m²)	-	51.994	1,0	-	N/A
Vendas Líquidas	1T21	4T20	T/T (%)	1T20	A/A (%)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	86.107	353.886	-76%	27.085	218%
Vendas Líquidas % Lavvi (R\$ mil)	61.271	221.708	-72%	19.044	222%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	71%	63%	8,5 p.p.	70%	0,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	107	338	-68%	36	197%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T21	4T20	T/T (%)	1T20	A/A (%)
Receita Líquida	90.432	179.068	-49%	42.464	113%
Lucro Bruto	36.546	71.859	-49%	16.949	116%
% Margem Bruta	40,4%	40,1%	0,3 p.p.	39,9%	0,5 p.p.
Lucro Líquido Controlador	17.054	53.427	-68%	9.000	89%
% Margem Líquida	18,9%	29,8%	-11,0 p.p.	21,2%	-2,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,08	0,25	-68%	-	N/A
Número de Ações ⁽³⁾	214.629	214.629	0%	-	N/A
Resultado a Apropriar	1T21	4T20	T/T (%)	1T20	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	378.002	380.618	-1%	295.690	28%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	138.921	140.843	-1%	107.084	30%
Margem dos Resultados a Apropriar	36,8%	37,0%	-0,3 p.p.	36,2%	0,5 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	1T21	4T20	T/T (%)	1T20	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(884.035)	(965.231)	-8%	13.568	-6615%
Caixa (R\$ mil)	934.782	1.022.435	-9%	48.722	1819%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.317.070	1.300.340	1%	250.297	426%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-67,1%	-74,2%	7,1 p.p.	5,4%	-72,5 p.p.

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

(2) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos nos quais participamos, incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, líquido de distratos (contratos cancelados) no período.

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

Mensagem da Administração

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

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

Apesar do atual cenário favorável em termos de demanda e crédito, o setor tem sofrido com a inflação dos insumos de construção. A equipe técnica se mantém empenhada na busca por resguardar a Companhia – e seus projetos – da alta inflação que vemos em nossos insumos. Dessa maneira, o acompanhamento e a revisão constante dos orçamentos são fundamentais, direcionando as ações do time em busca da proximidade com fornecedores, mirando potenciais antecipações de compras, negociações, acordos e parcerias de longo prazo, não apenas nas obras em andamento, mas no potencial que oferecemos em projetos futuros. Finalmente, é válido ressaltar que os orçamentos da Lavvi são elaborados considerando uma “reserva de segurança”, a qual permitirá absorver eventuais aumentos de preço dos insumos sem a necessidade de aumento no preço final para manutenção das margens.

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

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

O lançamento do *Villa Versace* marcará o início dos lançamentos da Lavvi em 2021. Com um VGV estimado que supera todo o ano de 2020, o projeto destinado ao segmento luxo deve impulsionar a geração de receita já no próximo trimestre, sendo que seu ritmo de comercialização regerá a magnitude de sua contribuição nas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

Administração.

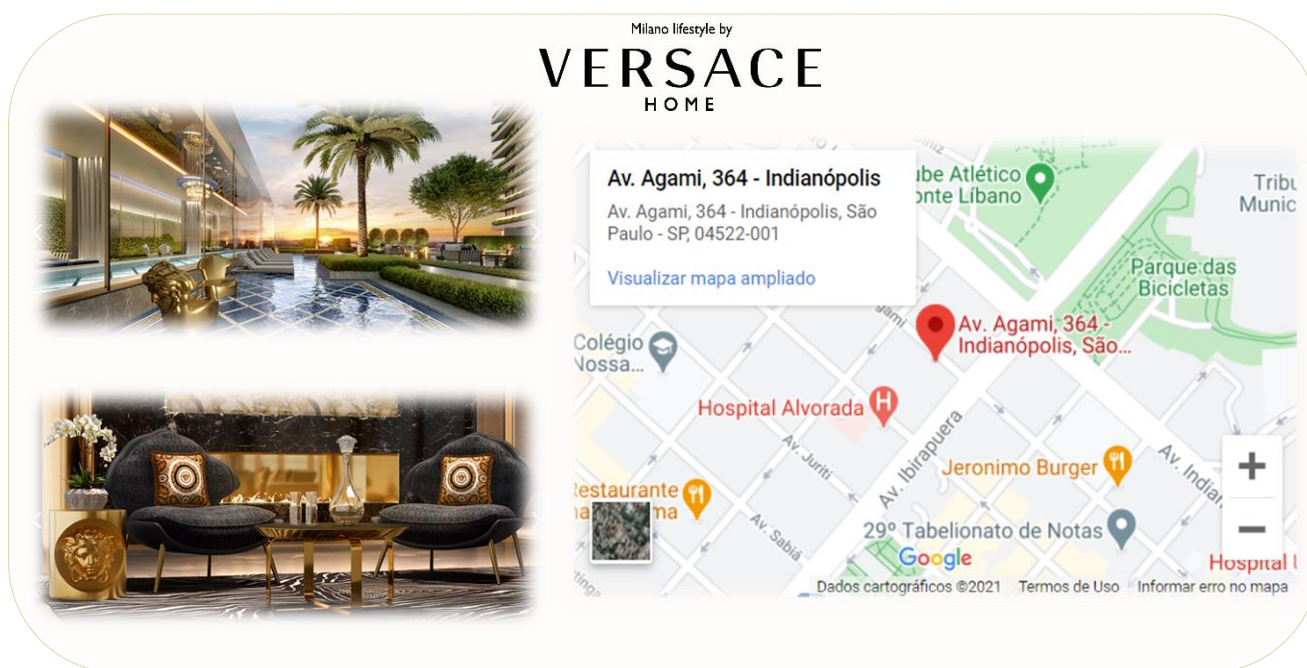
Desempenho Operacional

Lançamentos

A Companhia não realizou lançamentos no 1T21. O próximo lançamento previsto no plano de negócios é o tão esperado projeto destinado ao segmento luxo **Villa, em parceria com a Versace Home**, em Moema. O *stand* de vendas/decorado contará com móveis vindos da Itália, país de origem da marca. Optamos por não apressar o início de comercialização de um projeto desta magnitude, dada sua importância e relevância para a Lavvi.

Contribuiu para o adiamento do lançamento o cenário instável decorrente do *lockdown* imposto na cidade de São Paulo, que impede a visita de clientes em nosso plantão de vendas. O projeto **Villa** é totalmente customizado, com detalhes em nível artesanal (*fatto a mano*) e, portanto, não podemos desprezar o primeiro impacto, o encantamento característico dos produtos Lavvi, que será muito maior presencialmente.

O **Villa** é o sexto empreendimento assinado pela *Versace Home*, que já possui projetos em Dubai, Austrália, Londres, Índia e Arábia Saudita e o primeiro na América Latina.



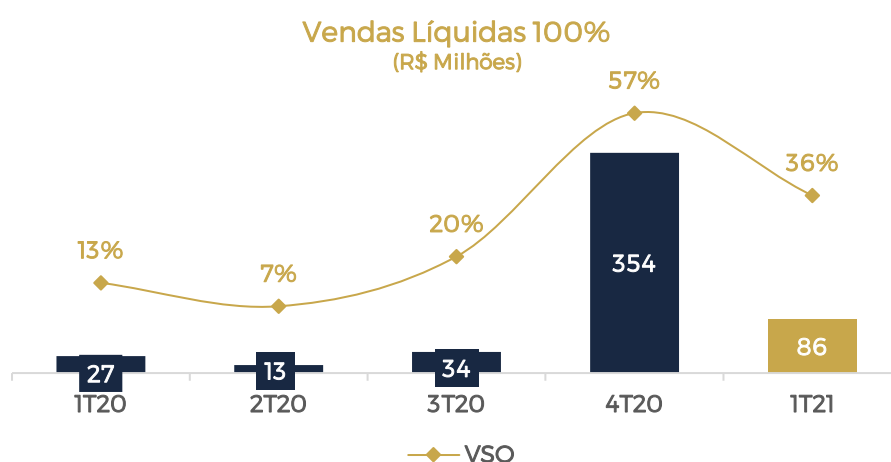
Vendas e Distratos

As vendas líquidas contratadas no 1T21 **totalizaram R\$ 86,1 milhões**, crescimento de 217,9% em relação ao 1T20, e queda de 75,7% quando comparado ao 4T20. Contribuíram substancialmente para o desempenho comercial do trimestre i) o bom ritmo de vendas dos produtos lançados ao final de 2020, *Wonder* e *Lumiere*, mesmo considerando a correção de tabela e ii) o contínuo desempenho do estoque remanescente, em especial o *Praça Mooca*, e a este último atribuímos também o momento favorável de crédito imobiliário em termos de abundância, juros e novas modalidades de financiamento. Estas

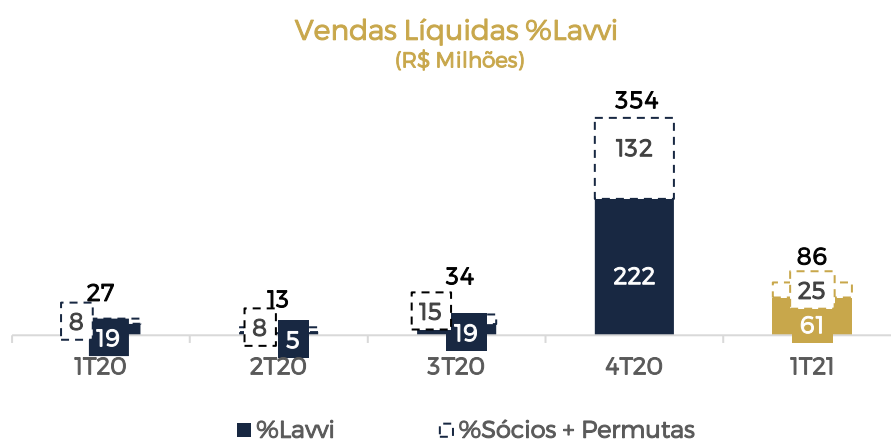
dinâmicas, junto à forte demanda em São Paulo, ajudaram a Companhia a manter tais níveis de comercialização de unidades mesmo em um cenário de aumento nos preços.

Por outro lado, a queda em relação ao 4T20 reflete a ausência de lançamentos no período, tendo em vista que todo o esforço comercial foi destinado à venda de produtos lançados em períodos anteriores, que naturalmente tem ritmo inferior ao de produtos novos. Conforme mencionado acima, o próximo lançamento da Companhia deve ocorrer no 2T21.

A **VSO (vendas sobre oferta)** foi de **35,6% no 1T21**, se mantendo como uma das mais altas do setor de atuação. Analisando a **VSO acumulada em 12 meses**, o índice foi de **71,8%**, consequência da alta capacidade de comercialização e giro dos estoques da Companhia.

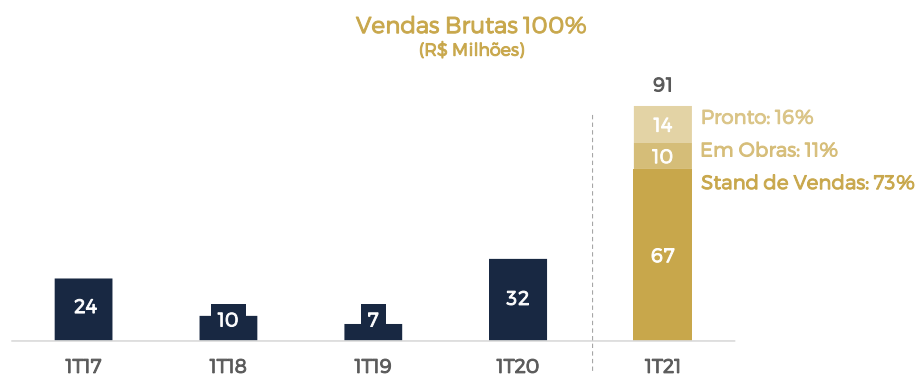


Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$ 61,3 milhões no 1T21, crescimento de 221,7% em relação ao 1T20 e queda de 75,7% em relação ao 4T20.



No 1T21, as vendas brutas totalizaram R\$ 91,1 milhões, crescendo 185,9% em relação ao 1T20 e apresentando queda de 74,8% em relação ao 4T20. Destacamos que a escalada em volume de vendas observada no 1T21, em relação a 1T20 e 1T19, evidencia a robustez operacional que a Lavvi vem gradualmente adquirindo ano após ano.

Com relação aos distratos, observamos a estabilização em seus níveis e o retorno para a média histórica da Lavvi (~5% das vendas brutas), após os picos observados em 2020, decorrentes, principalmente, da pandemia. **No 1T21, foram distratadas apenas 10 unidades.**



Vendas (R\$ Mil)	1T21	4T20	T/T	1T20	A/A
Vendas Brutas 100%	91.053	360.773	(74,8%)	31.843	185,9%
Distratos 100%	4.946	6.887	(28,2%)	4.758	3,9%
Vendas Líquidas 100%	86.107	353.886	(75,7%)	27.085	217,9%
Vendas Líquidas %Lavvi	61.271	221.708	(72,4%)	19.044	221,7%
Distratos / Vendas Brutas	5%	2%	3,52 p.p.	15%	-9,51 p.p.

Estoque

Ao final do 1T21, o estoque a valor de mercado era de R\$ 161,2 milhões, correspondendo a 222 unidades. Do estoque total, 62% correspondem aos dois produtos lançados ao final de 2020, 30% referem-se a unidades em construção e apenas 8% correspondiam ao estoque pronto. É importante destacar que, excluindo os produtos lançados no ano passado, os **empreendimentos apresentam 97,3% de suas unidades vendidas**.

Empreendimento	Status	Lançamento	GVV ¹	GVV Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	1.024	522	335	3	99,1%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	12.637	6.442	377	23	93,9%
Mowva	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Em Obras	mai-18	-	-	95	-	100,0%
Vitralli Moema	Em Obras	out-18	-	-	262	-	100,0%
Nativ Tatuapé	Em Obras	mai-19	-	-	301	-	100,0%
Moema by Cyrela	Em Obras	jun-19	3.932	1.573	53	6	88,7%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	44.045	35.236	103	16	84,5%
Wonder by Praças da Cidade	Stand de Vendas	out-20	49.345	25.156	236	83	64,8%
Lumiere	Stand de Vendas	nov-20	50.188	50.188	306	91	70,3%
Total			161.171	119.117	2.326	222	90,5%

¹R\$ Milhares

Landbank

No 1T21, a Companhia adquiriu 1 área na cidade de São Paulo, totalizando um **GVV potencial de R\$ 307 milhões**, sendo que a respectiva efetivação de compra depende da superação de determinadas

resolutivas negociadas em contrato. O terreno segue a dinâmica de exigibilidade de nossa estratégia, considerando o i) custo atrativo; e ii) a possibilidade de desenvolvimento de um projeto de grande valor agregado (alto VGV). **O custo desta aquisição ficou abaixo de 20% do VGV potencial**, sendo que 84% do pagamento ocorrerá via caixa e 16% via permuta.

Este movimento mostra o comprometimento da Lavvi em cumprir o planejamento estratégico, especialmente conforme os moldes do IPO. **Ao final de março, o landbank totalizava R\$ 3,7 bilhões**, sendo que 74% foram adquiridos via caixa e 26% via permuta. A participação média da Lavvi é de 92%, sendo **sócia majoritária em todos os projetos**.

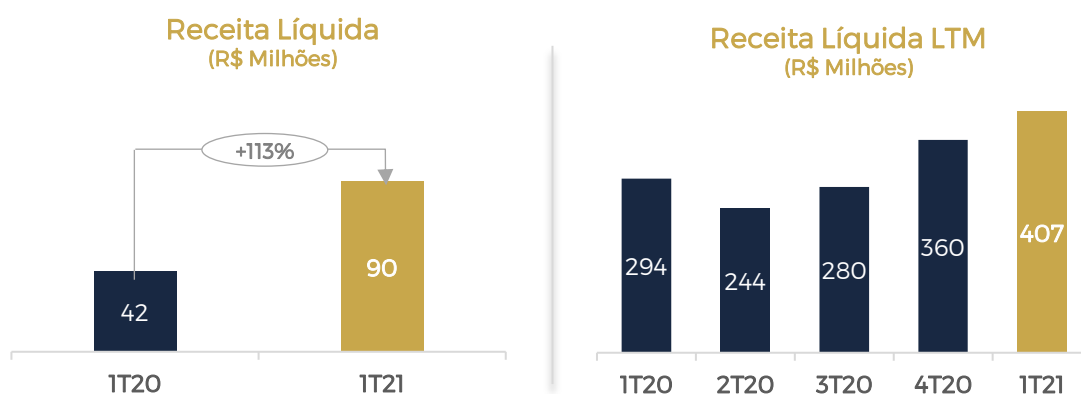
R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio	Total
Zona Norte			209	209
Zona Oeste			253	253
Centro			405	405
Zona Leste			1.071	1.071
Zona Sul	580	946	209	1.735
Total	580	946	2.147	3.673



Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 1T21, a receita líquida totalizou R\$90 milhões, 113% acima do 1T20. A receita líquida acumulada em 12 meses ("LTM") totalizou R\$407 milhões.



A análise de receita líquida acumulada em 12 meses ("LTM") evidencia a **tendência de crescimento da Companhia**. A evolução operacional apresentada, em constância, se reflete nas demonstrações financeiras, atingindo, no 1T21, receita líquida acumulada em 12 meses de R\$407,5 milhões.

A receita líquida do 1T21 reflete substancialmente a evolução de obra de projetos bem vendidos. No trimestre, observamos forte contribuição de projetos que atualmente se encontram 100% vendidos e, portanto, são muito sensíveis à evolução %PoC. Os projetos *Nativ Tatuapé*, *Palazzo Vila Mariana* e *Vitali*

Moema reportaram relevantes avanços em suas obras ao longo do período, portanto acelerando sua respectiva geração de receita. Estes projetos foram responsáveis por 47% da receita líquida do período.

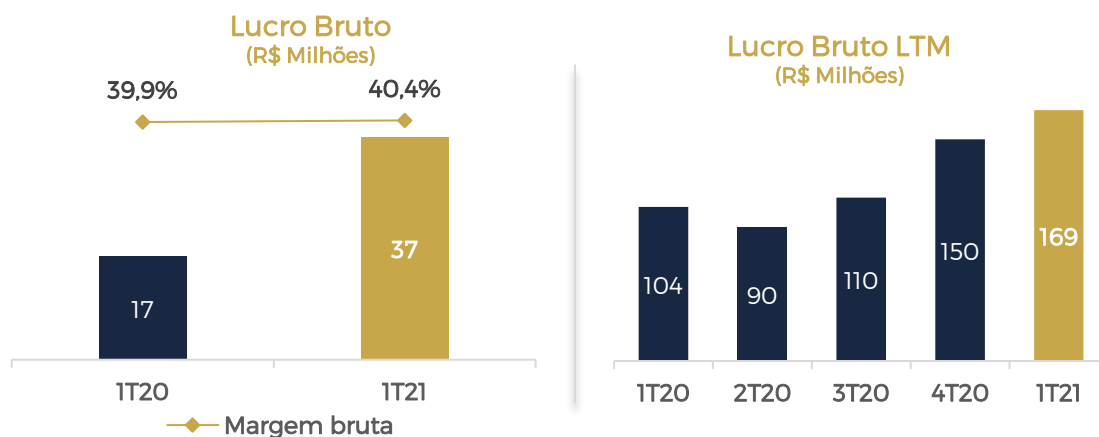
Os projetos *Wonder e Lumiere*, lançados em 2020 também contribuíram de forma considerável no resultado. Responsáveis por 73% das vendas brutas do 1T21, o desempenho comercial ainda intenso destes projetos ajudou a ditar o ritmo de receita no primeiro trimestre. Ambos os projetos, juntos, acrescentaram R\$30,4 milhões na receita líquida do 1T21.

O lançamento do *Villa Versace* marcará o início dos lançamentos da Lavvi em 2021 e, portanto, o *ramp-up* de receita já no 2T21. Com um VGV estimado que supera todo o ano de 2020, o projeto destinado ao segmento luxo deve impulsionar a geração de receita já no próximo trimestre, sendo que seu ritmo de comercialização regerá a magnitude de sua contribuição nas demonstrações financeiras.

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\$37 milhões, 116% acima do 1T20. A margem bruta ficou em 40,4% no 1T21, expansão de 0,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. O lucro bruto acumulado em 12 meses (“LTM”) totalizou R\$169 milhões.



O volume de lucro bruto advém, principalmente, dos projetos bem vendidos e com boa evolução de obra. Considerando os três produtos que contribuíram somente com evolução de obra (*Nativ, Palazzo e Vitrali*), estes correspondem a 54% do resultado bruto no período. Também é válido mencionar que estes projetos se beneficiam de oscilações do INCC, tendo em vista que seu saldo em carteira supera – de longe – o custo a incorrer de suas respectivas obras. Desta maneira, a contribuição na margem bruta de projetos em estágio mais avançado de obra é superior as que estão em fase inicial.

Inflação de insumos em foco. A equipe técnica se mantém empenhada na busca por resguardar a Companhia – e seus projetos – da alta inflação que vemos em nossos insumos. Dessa maneira, o acompanhamento e a revisão constante dos orçamentos são fundamentais, direcionando as ações do time em busca da proximidade com fornecedores, mirando potenciais antecipações de compras, negociações, acordos e parcerias de longo prazo, não apenas nas obras em andamento, mas no potencial que oferecemos em projetos futuros. Finalmente, é válido ressaltar que os orçamentos da Lavvi são elaborados considerando uma “reserva de segurança”, a qual permitirá absorver eventuais aumentos de preço dos insumos sem a necessidade de aumento no preço final para manutenção das margens.

O baixo nível de estoque evita pressões de preço. Com o índice de vendas acima de 90% e o baixo nível de estoque pronto, de apenas R\$13,5 milhões, a Companhia não sente pressão em acelerar a comercialização destas unidades, desta maneira evitando descontos que possam levar a compressão das margens.

Todos 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 2,0x. Em outras palavras, temos o dobro de créditos em saldo devedor nas carteiras em relação aos custos a incorrer nas obras.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$13 milhões no 1T21, crescimento de 61% em relação ao reportado no 4T20 e de 274% quando comparado ao 1T20.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T	1T20	A/A
Despesas com vendas	(1.512)	(1.640)	-8%	(19)	7859%
Marketing, propaganda e comunicação	(580)	(1.719)	-66%	(503)	15%
Despesas com estande	(10.694)	(4.588)	133%	(2.896)	269%
Outras despesas	(160)	(77)	108%	(39)	310%
Total	(12.946)	(8.024)	61%	(3.457)	274%
% Receita Líquida	-14,3%	-4,5%	-9,8 p.p.	-8,1%	-6,2 p.p.

As despesas comerciais do 1T21 foram majoritariamente direcionadas para o próximo lançamento da Lavvi: o *Villa Versace*. Naturalmente, o maior volume despendido em marketing, propaganda e stand de vendas de um produto ocorre no período que antecede seu lançamento. Desta maneira, com tais gastos ocorrendo logo nos primeiros meses do ano e sem a contrapartida da receita – a qual ocorrerá somente no 2T21 – observamos o pico de despesas comerciais como *ratio* da receita líquida, de 14%. Com a contabilização de receita do *Villa*, esperamos normalização deste *ratio*.

As despesas comerciais acompanham o crescimento operacional. Em períodos de aceleração de safra, é natural que os gastos comerciais antecipem os lançamentos e atinjam picos quando comparado à receita, haja vista que a última acompanha a obra, enquanto as despesas transitam instantaneamente no resultado. Por isso, para este ano, esperamos aumento nesta rubrica.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 1T21 somando R\$6 milhões, 8% acima do 4T20 e 185% acima do 1T20.

Despesas Gerais e Administrativas, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T	1T20	A/A
Despesas com pessoal	(2.215)	(1.029)	115%	(350)	533%
Participação de empregados e administradores (PLR)	(708)	(947)	-25%	-	N/A
Serviços de terceiros	(986)	(2.037)	-52%	(992)	-1%
Depreciação	(173)	(122)	42%	(102)	70%
Manutenção e utilidades	(586)	(384)	53%	(112)	423%
Legais e cartoriais	(110)	(14)	686%	(84)	31%
Despesas com honorários da administração	(965)	(834)	16%	-	N/A
Demais despesas	(41)	-	N/A	(389)	-89%
Total	(5.784)	(5.367)	8%	(2.029)	185%
% Receita Líquida	-6,4%	-3,0%	-3,4 p.p.	-4,8%	-1,6 p.p.

Focados na manutenção do baixo G&A. Analisando o índice G&A/Receita Líquida, observamos o G&A estável, em termos nominais, em relação ao 4T20. A estrutura operacional atual reflete a confiança da Companhia em suas estratégias de crescimento, sendo normal o aumento reportado nesta rubrica. Assim, esperamos que com o retorno aos lançamentos e, portanto, o *ramp-up* da receita líquida nos períodos subsequentes, o G&A observado em função desta deverá retornar aos níveis normais de nossa média histórica, por volta do 4%.

Resultado Financeiro

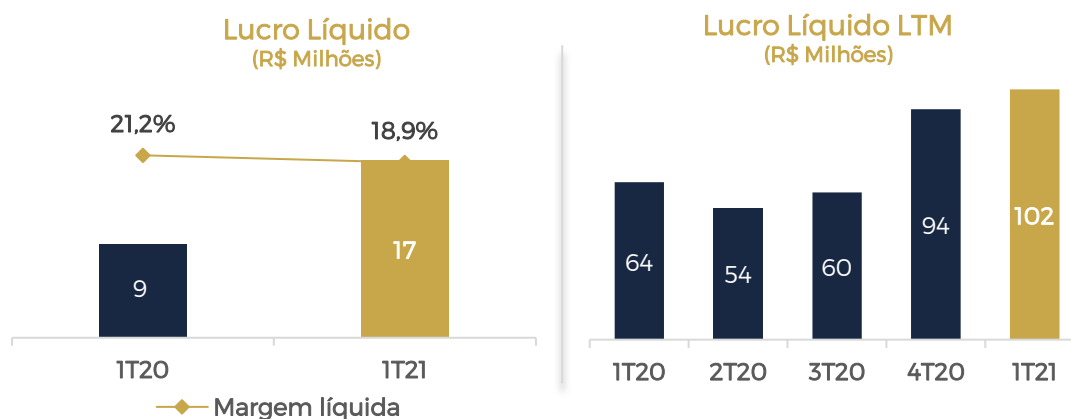
O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$7 milhões, crescimento de 5% em relação ao 4T20 e 4.100% em relação ao 1T20.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T	1T20	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	7.286	7.889	-8%	634	1049%
Juros recebidos	310	7	4329%	34	
Outras receitas financeiras	8	8	0%	43	-81%
Receitas Financeiras	7.604	7.904	-4%	711	969%
Despesas bancárias	(37)	(57)	-35%	(88)	-58%
Variação monetárias	-	(1.179)	N/A	(320)	N/A
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(323)	(356)	-9%	(8)	3938%
Outras despesas financeiras	(398)	226	N/A	(132)	202%
Despesas Financeiras	(758)	(1.366)	-45%	(548)	38%
Resultado Financeiro	6.846	6.538	5%	163	4100%

O resultado financeiro reportado no 1T21 demonstrou movimento semelhante ao do trimestre anterior, expandindo 5%. Ao longo do 1T21, as aplicações distribuíram-se entre i) **fundos de investimento** de renda fixa com liquidez diária e baixo risco, com taxas equivalentes a aproximadamente 144% do CDI; ii) **letras financeiras**, com taxas que variam de 111% a 140% do CDI e iii) **títulos públicos federais** remunerados pelo IPCA + 0,8% e 1,7% a.a.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R\$17 milhões no 1T21, 90% acima do 1T20. Com relação a margem líquida, foi de 18,9% no 1T21, retração de 2,3 p.p. em relação ao 4T20. O lucro líquido acumulado em 12 meses ("LTM") totalizou R\$102 milhões.



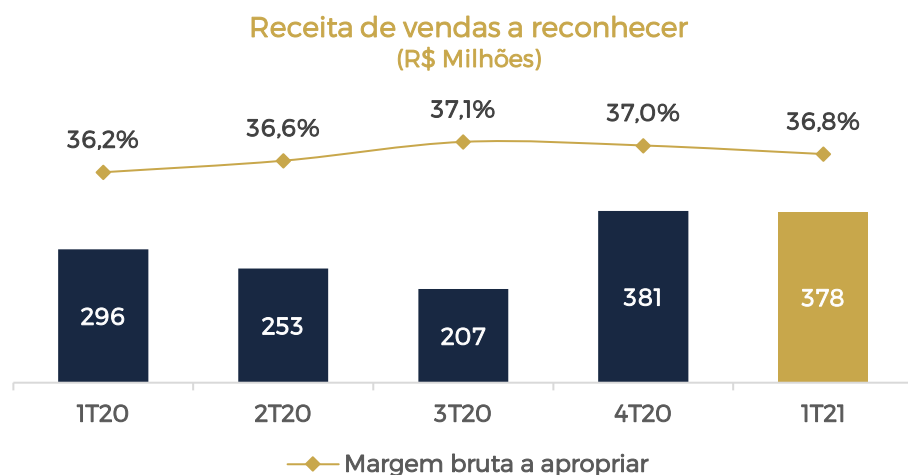
O lucro líquido do período foi de R\$17,1 milhões, crescimento de 90% em relação ao 1T20 mesmo sem lançamentos. No acumulado em 12 meses, o lucro líquido ultrapassa, pela primeira em nossa história, os R\$100,0 milhões. A margem líquida, por sua vez, apresentou retração devido, além i) do aumento nas despesas comerciais provenientes do lançamento do *Villa Versace*, ii) a grande contribuição de projetos como *Praça Mooca*, *Wonder* e *One Park*, no quais as Lavvi possui 51%, 51% e 80% de participação, respectivamente. Assim, com o menor volume de receita, o valor deduzido via minoritários torna-se mais relevante. Neste aspecto, destacamos que com o lançamento dos próximos projetos, o volume de minoritários tende a sofrer diluição, tendo em vista que a participação da Lavvi nos projetos atualmente no landbank supera os 88%.

O ROE anualizado ao final do 1T21 foi de 14%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período. Isto posto, nos consolidamos como uma das empresas de maior retorno do setor. Com a execução do plano de negócios, aquisições de terrenos, distribuição de dividendos e novas aquisições e o consequentemente ajuste na estrutura de capital, buscaremos níveis ainda mais superiores de retorno sobre o patrimônio.

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$378 milhões, e uma margem bruta a apropriar de 36,8%, estável em relação ao 4T20.



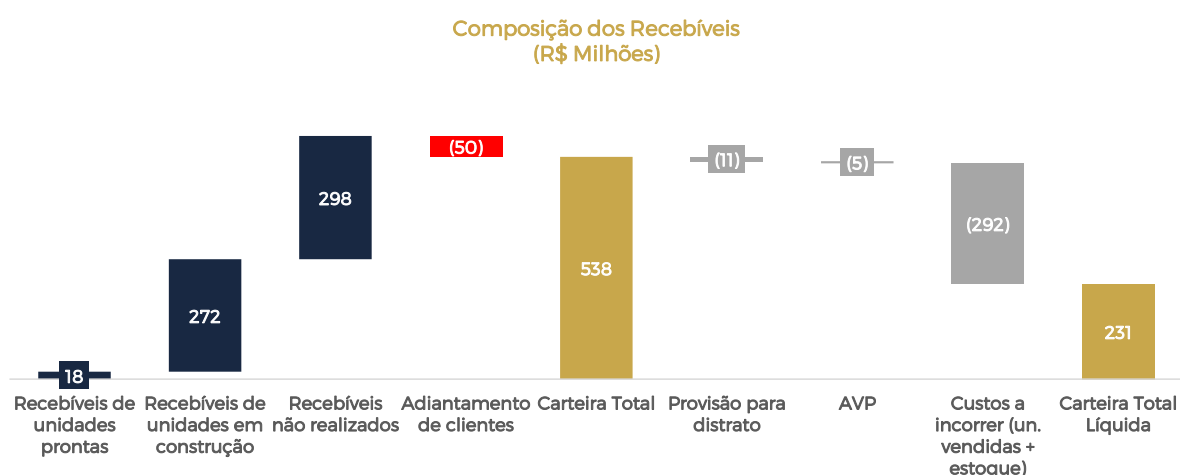
A receita de vendas a reconhecer ("*Backlog*") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Neste trimestre, devido à ausência de lançamentos, não observamos inclusão de novos projetos no *Backlog*. Por outro lado, o "consumo" de receita, proveniente do andamento de obras comentado anteriormente, foi quase que integralmente compensado pela adição de receitas futuras decorrente de novas vendas, mantendo a receita de vendas a reconhecer no mesmo patamar.

2 inclui dedução de impostos

Contas a Receber

A carteira total da Lawi encerrou o ano totalizando R\$538 milhões, estável em relação ao 4T20.

Contas a Receber, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T
Unidades em construção (Realizado)	272,320	237,937	14%
Unidades concluídas (Realizado)	17,985	56,704	-68%
Contas a Receber (Não realizado)	298,207	295,555	1%
Total dos Recebíveis	588,512	590,196	0%
Adiantamento de Clientes	(50,111)	(44,850)	12%
Total Contas a Receber	538,401	545,346	-1%



Os projetos entregues em 2020 apresentam um bom ritmo de repasse. Os projetos *Praça Mooca* e *Movva* foram entregues logo no 3T20, passando a ter seus recebíveis contabilizados no balanço como performados. Observamos a queda de 68% nos recebíveis de unidades prontas, refletindo justamente o recebimento dos valores repassados (assinados junto aos bancos) pelos clientes, isto é, sua conversão efetiva em caixa. Vale dizer que ambos os projetos estão, atualmente, com aproximadamente 90% de suas unidades já integralmente quitadas, restando basicamente o repasse das vendas realizadas já em 2021. Destacamos que as novas modalidades de financiamentos que foram disponibilizadas ao mercado em 2020 aumentaram o leque de opções no momento do repasse bancário, além de contribuir com o *affordability*, a base da pirâmide de demanda e permitir que clientes acessem unidades de maior valor pelo menor comprometimento de renda.

Projetos bem vendidos aumentam a segurança e a liquidez. A carteira de recebíveis líquida da Lavvi, desconsiderando todos os custos inerentes é de R\$231 milhões, fruto de um índice médio de vendas de 91%, considerando todo o portfólio de produtos da Companhia, e de 97% se desconsiderarmos os produtos lançados no fim do ano passado.

Endividamento e Caixa Líquido

A dívida bruta total da Lavvi ao final do 1T21 era de R\$51 milhões, estável em relação ao 4T20. Considerando as disponibilidades de R\$935 milhões, o caixa líquido ao final de março era de R\$884 milhões, levando a um índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido de -67,2%.

Endividamento e Caixa Líquido, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T
Endividamento de Curto Prazo	543	3,004	-82%
Endividamento de Longo Prazo	50,204	54,200	-7%
Endividamento Total	50,747	57,204	-11%
Caixa e Equivalentes de Caixa	811,605	899,712	-10%
Títulos e valores mobiliários	123,177	122,723	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	934,782	1,022,435	-9%
Dívida (Caixa) Líquido	(884,035)	(965,231)	-8%
Geração (Consumo) de Caixa	(81,196)	3,899	N/A
Patrimônio Líquido	1,317,070	1,300,340	1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-67.1%	-74.2%	7.1 p.p.

Os gastos com terrenos e evolução de obra ditaram o ritmo de consumo de caixa no 1T21, de R\$81 milhões. Este movimento é substancialmente explicado pelo maior ritmo de desembolsos destinados à negociação de novas áreas, tendo em vista que apenas neste trimestre foram gastos cerca de R\$106,5 milhões nesta linha. Este valor engloba i) pagamento parcial de área adquirida neste trimestre; ii) o pagamento de parcelas remanescente de áreas adquiridas ao final de 2020 e iii) quitação de valores que seriam pagos em parcelas futuras e corrigidas por IGP-M, tendo em vista o atual momento de alta que tal índice tem reportado. Desconsiderando os valores gastos com terrenos, o resultado seria uma geração de caixa de R\$25,3 milhões.

Obras trabalhando intensamente. O consumo decorrente do andamento de obra nos projetos *Nativ*, *Palazzo*, *Vitralli* e *One Park* exigem desembolsos e, especificamente no 1T21, foram gastos cerca de R\$24,5 milhões.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	1T21	4T20	T/T	1T20	A/A
Receita Líquida	90.432	179.068	-49%	42.464	113%
Custos dos imóveis vendidos	(53.886)	(107.209)	-50%	(25.515)	111%
Lucro bruto	36.546	71.859	-49%	16.949	116%
Margem Bruta %	40,4%	40,1%	0,3 p.p.	39,9%	0,5 p.p.
(Despesas) receitas operacionais	(16.691)	(13.095)	27%	(4.734)	253%
Despesas comerciais	(12.946)	(8.024)	61%	(3.457)	274%
Despesas administrativas	(5.784)	(5.367)	8%	(2.029)	185%
Resultado de equivalência patrimonial	1.381	616	124%	2	68951%
Outras receitas (despesas) operacionais	658	(320)	N/A	750	-12%
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	19.855	58.764	-66%	12.215	63%
Receitas financeiras	7.604	7.904	-4%	711	969%
Despesas financeiras	(758)	(1.366)	-45%	(548)	38%
Receita (despesas) financeiras líquidas	6.846	6.538	5%	163	4100%
Resultado antes da contribuição social e IR	26.701	65.302	-59%	12.378	116%
IR e contribuição social - correntes	(2.533)	(2.869)	-12%	(1.074)	136%
IR e contribuição social - diferidos	158	(363)	N/A	(91)	N/A
Lucro líquido antes da participação de minoritários	24.326	62.070	-61%	11.213	117%
Minoritários	(7.272)	(8.643)	-16%	(2.213)	229%
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	17.054	53.427	-68%	9.000	89%
% Margem Líquida	18,9%	29,8%	-11,0 p.p.	21,2%	-2,3 p.p.

ANEXO II – Balanço patrimonial

BP Consolidado (Ativo)

Balanço Patrimonial Consolidado, em R\$ mil	1T21	4T20
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e Equivalentes de Caixa	811.605	899.712
Caixa Restrito	3.284	2
Títulos e valores mobiliários	21.159	22.102
Contas a receber	250.276	209.145
Imóveis a comercializar	264.695	263.033
Impostos e contribuições a compensar	1.414	988
Demais contas	2.019	3.379
Total do ativo circulante	1.354.452	1.398.361
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber	40.029	85.496
Títulos e valores mobiliários	102.018	100.621
Partes relacionadas	5.007	2.804
Impostos e contribuições a compensar	1.832	525
Imóveis a comercializar	166.066	92.644
Demais contas	90	90
Investimentos em controladas e coligadas	12.310	10.929
Imobilizado	3.215	2.168
Intangível	365	153
Total do ativo não circulante	330.932	295.430
TOTAL DO ATIVO	1.685.384	1.693.791

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	1T21	4T20
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	543	3.004
Arrendamento mercantil	400	166
Fornecedores	11.801	5.633
Provisão para garantia	1.498	1.369
Impostos e contribuições a recolher	3.361	4.604
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	4.021	5.077
Salários, encargos sociais e participações	3.479	3.170
Contas a pagar por aquisição de imóveis	58.343	79.572
Dividendos a pagar	22.212	22.212
Adiantamentos de clientes	162.382	163.656
Demais contas	920	4.641
Total do passivo circulante	268.960	293.104
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	50.204	54.200
Arrendamento mercantil	2.382	1.479
Provisão para garantia	3.635	3.191
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17.654	16.597
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	6.420	6.549
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	5.639	4.912
Demais contas	13.420	13.419
Total do passivo não circulante	99.354	100.347
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.210)	(44.210)
Transação de capital	(3)	(3)
Reserva legal	4.676	4.676
Reserva de investimentos	122.998	122.996
Lucros/Prejuízos Acumulados	17.053	-
Participações minoritárias	82.975	83.300
Total do patrimônio líquido	1.317.070	1.300.340
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.685.384	1.693.791

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	1T21	4T20
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e cont	26.701	65.302
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	173	122
Resultado de equivalência patrimonial	(1.381)	(616)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	133	184
Ajuste a valor presente de contas a receber	(975)	(148)
Ajuste a valor presente de arrendamento	99	(256)
Receita de imóveis - Provisão distrato	(137)	(2.197)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	1.922	469
Provisão para garantia de obra	1.319	(1.820)
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(130)	528
Tributos diferidos sobre as receitas	(171)	393
Baixa de imobilizado	-	-
Outros resultados	-	-
Variação nos ativos operacionais		
Contas a receber	5.448	(42.165)
Imóveis a comercializar	(77.752)	(63.818)
Tributos a recuperar	(426)	(233)
Outros créditos	53	(3.448)
Variação nos passivos operacionais		
Fornecedores	6.168	(2.832)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(20.172)	37.360
Impostos e contribuições a recolher	(1.243)	2.803
Salários, encargos sociais	309	1.229
Adiantamentos de clientes	(1.274)	31.586
Outras contas a pagar	(3.718)	(193)
Caixa gerado nas atividades operacionais	(65.054)	22.250
Impostos e contribuições pagos	(2.534)	(2.869)
Juros pagos	(50)	(625)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas)	(67.638)	18.756
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de ca	-	-
Caixa líquido - obtidos na aquisição de controladas	-	(63.547)
Dividendos recebidos	-	-
Caixa restrito	(3.282)	5.686
Títulos e Valores Mobiliários	(454)	(122.723)
Imobilizado e intangível	(261)	(69)
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	(3.997)	(180.653)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	(2.203)	(2.804)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	150	6.700
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(6.690)	157
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(133)	(108)
Pagamentos de dividendos	(10.904)	(17.839)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	3.308	66.307
Gasto com emissão de ações	-	(2.957)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades d	(16.472)	49.456
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(88.107)	(112.441)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	899.712	1.012.152
No fim do exercício	811.605	899.712