



## DESTAQUES 4T20 & 2020

- Receita Líquida de R\$ 179 milhões, 107% superior ao 3T20. Em 2020, a receita totalizou R\$ 360 milhões, 34% acima de 2019;
- Margem bruta de 40% no 4T20. Em 2020, a margem bruta foi de 42%, +8 p.p. em relação a 2019;
- Lucro líquido de R\$ 53 milhões, 203% acima do 3T20. Em 2020, o lucro líquido totaliza R\$ 94 milhões, alta de 83% em relação a 2019;
- ROE anualizado de 14% ao final de 2020. Desconsiderando a entrada de recursos do IPO, o ROE seria de 47%;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog) em R\$ 381 milhões, com margem bruta de 37%;
- Caixa líquido + contas a receber líquido de custos a incorrer juntos somam R\$ 1,2 bilhão;

### Teleconferência em Português

19 de março de 2021 - 09h (8h EST)

Telefone Brasil: (11) 4210-1803 / (11) 3181-8565

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

# 4T20

RELEASE DE RESULTADOS

18/03/2021

## Sumário

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Divulgação de Resultados 4T20 .....                      | 3  |
| <b>Mensagem da Administração</b> .....                   | 3  |
| Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG) ..... | 5  |
| Destaques.....                                           | 7  |
| Principais Indicadores.....                              | 7  |
| Desempenho Operacional.....                              | 9  |
| Lançamentos .....                                        | 9  |
| Vendas.....                                              | 9  |
| VSO (Vendas Sobre Oferta) .....                          | 10 |
| <b>Desempenho Econômico-Financeiro</b> .....             | 12 |
| Receita Líquida .....                                    | 12 |
| Lucro Bruto e Margem Bruta (%) .....                     | 13 |
| Despesas Comerciais .....                                | 14 |
| Despesas Gerais e Administrativas.....                   | 15 |
| Resultado Financeiro.....                                | 15 |
| Lucro Líquido e Margem Líquida.....                      | 16 |
| <b>BALANÇO PATRIMONIAL</b> .....                         | 17 |
| Receita a Reconhecer (Backlog) .....                     | 17 |
| Contas a Receber.....                                    | 17 |
| Endividamento e Caixa Líquido.....                       | 18 |
| <b>ANEXO I – Demonstração dos resultados</b> .....       | 19 |
| Combinada <sup>(1)</sup> .....                           | 19 |
| DRE Consolidada .....                                    | 20 |
| <b>ANEXO II – Balanço patrimonial</b> .....              | 21 |
| BP Consolidado (Ativo) .....                             | 21 |
| BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido .....      | 22 |
| <b>ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto</b> .....         | 23 |
| Fluxo de Caixa Consolidado .....                         | 23 |

## Divulgação de Resultados 4T20

São Paulo, 18 de março 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 quarto trimestre de 2020 (2020). 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.

## Mensagem da Administração

No quarto trimestre a Lavvi deu um importante passo em sua história. Sendo o primeiro trimestre após a oferta pública inicial, iniciamos no 4T20 o crescimento expressivo em termos operacionais e financeiros. As demonstrações financeiras da Lavvi destacam o nível de qualidade em que a Companhia opera desde a sua fundação e no qual a gestão operou nos últimos 30 anos. A combinação de uma robusta velocidade de vendas (VSO) com uma das maiores rentabilidades do setor nos posiciona como uma das melhores construtoras paulistanas. Por consequência, a Lavvi entrega, além do crescimento operacional, melhora significativa na DRE *across the board*.

A atuação da Companhia sobre os potenciais riscos nos custos de insumos é incisiva. A equipe de engenharia não cessa em busca de alternativas para resguardar possíveis ônus mercadológicos nas obras, seja na negociação antecipada de insumos como aço e alumínio, ou reavaliações nos Estudos de Viabilidade de modo a se proteger contra eventuais cenários de impacto negativo nos orçamentos de nossos projetos futuros. Em paralelo, a equipe comercial acompanha de perto as praças de atuação, sempre buscando equacionar o melhor preço em cada produto. Além disso, destacamos que a carteira de recebíveis da Companhia é superior ao total de custos a incorrer em nossas obras. Portanto, variações do INCC tendem a beneficiar mais do que prejudicar nossos resultados, pois a correção da receita supera a dos custos. Neste aspecto, ressaltamos mais uma vantagem em nossa característica de sempre buscar a velocidade de vendas robusta logo nos primeiros meses de lançamento, garantindo a atualização da carteira.

Aumentamos as equipes e estamos preparados para o novo ciclo. Destacamos a estruturação da equipe de novos negócios, departamento essencial em nossas operações. Para nós, a boa aquisição de terreno é crucial para o sucesso de um projeto. É importante reiterar que mesmo com esse crescimento da nossa estrutura operacional em termos nominais, nosso G&A se mantém baixo em relação a nossa receita líquida.

O balanço da Companhia apresentava caixa líquido próximo a R\$ 1 bilhão ao fim de 2020. No 4T20 observamos maiores desembolsos com aquisição de novas áreas, foram 4 terrenos adquiridos nesse trimestre, onde foram pagos cerca de R\$ 43,4 milhões iniciais nas negociações. Esperamos que os maiores desembolsos referente a essas áreas aconteçam durante o 1S21, principalmente com a superação das cláusulas resolutivas. Desta maneira, a geração de caixa de R\$ 4 milhões observada durante o 4T20 deve se converter em consumo de caixa a partir do 1T21, dinâmica que deve prevalecer ao longo do ano de 2021, devido aos maiores desembolsos com terrenos. Vale lembrar também que os projetos entregues em 2020 já obtiveram boa parte de sua carteira repassada dentro do próprio ano.

Destacamos o valor da Receita a apropriar ("*Backlog*") ao final de 2020, a qual encerrou o ano em R\$ 380,6 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). Este dado ratifica nosso compromisso com a margem bruta exigida pela Lawi, principalmente nos projetos recentemente lançados. Lembramos que a margem bruta a apropriar é o direcionador do resultado, e comprova que os novos produtos seguem a mesma linha de rentabilidade que esperamos.

Daqui em diante concentraremos nossos esforços para execução do plano de negócios. Temos a previsão de lançar 4 projetos em 2021, sendo dois 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. 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 atentos aos possíveis impactos na economia e no setor, decorrentes da pandemia da COVID-19 e que vem dando sinais de resistência, mas acreditamos que no decorrer de 2021, com ações do governo e chegada de vacinas, teremos uma recuperação e melhores expectativas pela frente.

Mesmo em meio a pandemia, observamos uma demanda consistente, não só pelo maior ímpeto na procura por imóveis, mas também pela expansão do *affordability*, reflexo do novo cenário de juros, abundância de crédito e mudanças nas modalidades oferecidas pelos bancos. Fatores mercadológicos somados ao alto nível de qualidade dos produtos oferecidos pela Lawi nos deixam confiantes e otimistas com o futuro de nossa Companhia e do mercado imobiliário.

Administração

## Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

A Lavvi segue constantemente aprimorando seus aspectos ESG, mesmo antes do IPO e agora com ainda mais intensidade.

**No aspecto Ambiental**, é importante destacar que o resguardo com tais questões acontece antes mesmo da aquisição das áreas, onde as equipes avaliam eventuais passivos ambientais, através da análise documental e física, sempre acompanhado e sob supervisão dos órgãos competentes. Seguindo adiante na aquisição da área e preparação e descontaminação, caso necessário, do terreno, o foco passa a ser em compensar a vegetação que será removida, seja através de replantio no local ou em outra região na qual haja necessidade. Destacamos que o setor da construção civil é o único que reabilita áreas contaminadas.

No início da construção dos estandes e, posteriormente, da obra, a Companhia executa o Plano de Gerenciamento de Resíduos, o qual visa a destinação correta de cada resíduo gerado, sempre atendendo às resoluções dos órgãos ambientais. Além disso, todo resíduo gerado pelo empreendimento será sempre acompanhado por um certificado de transporte que garante o destino correto do material. Vale lembrar também que antes do início das obras voltamos a avaliar o tipo de solo existente no local, segundo parâmetros NBR 10.004, norma que estabelece critérios para classificação dos resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais.

Também nos preocupamos com a procedência dos materiais, e buscamos sempre evitar, por exemplo, madeiras nativas nos projetos, embora tenhamos licenciamento para isso. Vale dizer que, embora seja básico, fazemos coleta seletiva de lixo e entulho durante as obras.

Abordando diretamente as obras e os empreendimentos propriamente ditos, atuamos em diversas frentes de modo a reduzir desperdícios. A iluminação é feita em lâmpadas LED, que contam com sensores de presença que reduzem o consumo. Também utilizamos de diversos dispositivos que visam a otimização do consumo de água, a exemplo de arejadores de torneiras, bacias com acionamento duplo, além de medição individualizada de água, luz e gás.

Realizamos ensaios prévios e projetos para iluminação, acústica e térmico, visando aumentar eficiência da luz natural, conforto e redução de gastos com ar-condicionado. Eliminamos dosagem de argamassas nos canteiros, que além da segurança, fornece melhor desempenho do material industrializado em silos – a granel, reduzindo ainda mais a geração de entulho.

Temos empreendimentos com sistema solar de aquecimento e outros vários serão entregues com a infraestrutura que possibilita a posterior instalação, caso o cliente opte por tal medida.

Estas são apenas algumas medidas que a Lavvi utiliza em suas obras visando reduzir ao máximo o impacto ao meio ambiente, sempre respeitando todas as normas dos órgãos ambientais competentes. Não obstante, conforme mencionado anteriormente, estamos em constante evolução e aprimoramento de nossas medidas, sempre atentos a novas tecnologias e normas que possam nos ajudar ainda mais a reduzir os impactos ambientais em nosso negócio.

**No aspecto de Governança**, a Lavvi nasceu com as melhores práticas e cultura de governança corporativa, auditoria, compliance e contabilidade, fruto de sua origem como JV da Cyrela. Contamos com comitê de auditoria,

como comitê de assessoramento não estatutário composto por grandes nomes do mercado, entre dependentes e independentes. Embora proveniente do Grupo Cyrela, a Lavvi possui estrutura própria independente, composta por sistema ERP proprietário e equipe de gestão própria, sem compartilhamento de custos com partes relacionadas.

Todos os colaboradores da Companhia, bem como terceiros, clientes, fornecedores e prestadores de serviços, e o público em geral, têm à disposição o Canal de Ética, para envio de relatos ou suspeitas de qualquer ato ilícito, descumprimento do Código de Ética, demais Políticas de Governança Corporativa e processos internos da Companhia. As Políticas de Governança Corporativas estabelecem padrões de conduta, regras internas para alinhamento com os nossos valores, procedimentos e práticas para adequação ao perfil e riscos que identificamos, frequência de avaliação e demais assuntos relacionados.

Anualmente, o Conselho de Administração avalia todas as Políticas de Governança Corporativa, especialmente no que diz respeito à Política de Gerenciamento de Riscos e dos mecanismos aos procedimentos internos adotados para verificar sua adequação ao perfil da Companhia e aos riscos dos quais está exposta, sendo responsável por aprovar as alterações nas políticas e procedimentos, caso seja identificada tal necessidade, de acordo com o resultado das avaliações realizadas.

Estamos praticando o mapeamento de riscos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), tarefa que envolve todos os departamentos da Companhia, além de já incluirmos os aspectos das leis nos contratos emitidos.

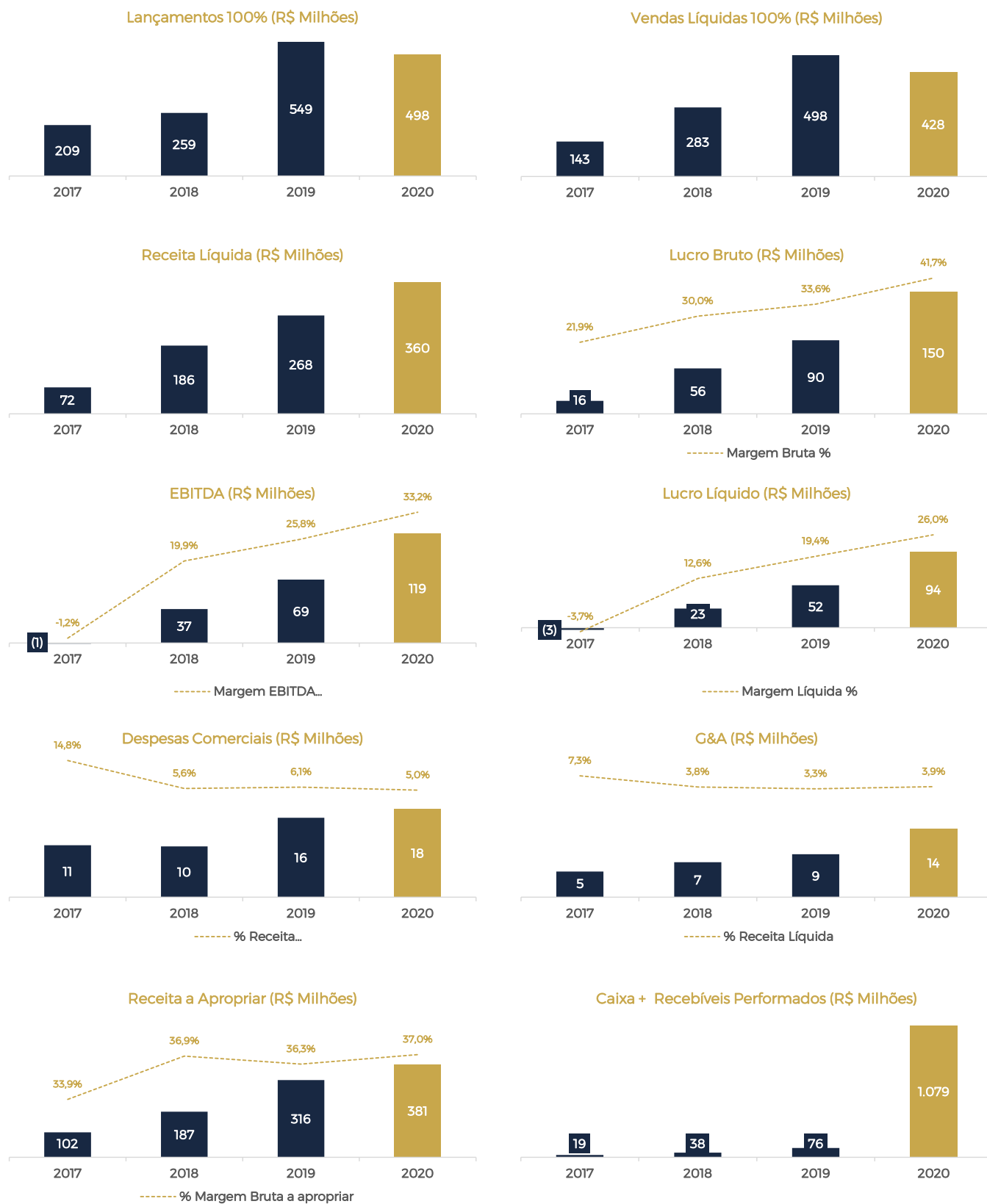
**No aspecto Social**, buscamos diversos avanços, embora a Companhia seja relativamente nova. Com relação a diversidade, destacamos que considerando nosso quadro administrativo, 69% da equipe é composta por mulheres. Além disso, também é importante dizer que temos mulheres em todos os níveis hierárquicos, desde analistas, líderes, gerentes, na Direção Executiva e no Conselho de Administração,

Seguiremos aprimorando nossas questões de âmbito ESG e trazendo ao mercado todas as medidas e resultados benéficos que traremos para a Companhia, acionistas, meio ambiente e a sociedade como um todo.

Uma das primeiras contribuições da Lavvi para a sociedade foi a construção de um CTA (Centro Temporário de Atendimento) na região do Brás, local designado para acolher cidadãos sem teto, oferecendo alimentos, condições para higiene, além de dormitórios e outros cuidados. Fotos abaixo.



## Principais Indicadores



## Destaques

| Destaques                                        |           |           |           |          |            |           |          |            |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|-----------|----------|------------|
| Lançamentos                                      | 4T20      | 3T20      | T/T (%)   | 4T19     | A/A (%)    | 2020      | 2019     | A/A (%)    |
| VGv Bruto(R\$ mil)                               | 497.542   | -         | N/A       | 189.700  | 162%       | 497.542   | 548.900  | -9%        |
| VGv Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(1)</sup>        | 404.659   | -         | N/A       | 168.712  | 140%       | 404.659   | 460.912  | -12%       |
| VGv Líquido %Lawi (R\$ mil)                      | 329.687   | -         | N/A       | 135.158  | 144%       | 329.687   | 358.169  | -8%        |
| Participação da Lawi no total dos Lançamentos    | 81%       | 0%        | 81,5 p.p. | 80%      | 1,4 p.p.   | 81%       | 78%      | 3,8 p.p.   |
| Número de Projetos/Fases Lançados                | 2         | -         | N/A       | 1        | 100%       | 2         | 3        | -33%       |
| Número de Unidades Lançadas                      | 642       | -         | N/A       | 120      | 435%       | 642       | 537      | 20%        |
| Preço Médio Lançado (R\$/m²)                     | 9.569     | -         | N/A       | 12.134   | -21%       | 9.569     | 9.567    | 0%         |
| Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)              | 775       | -         | N/A       | 1.581    | -51%       | 775       | 1.022    | -24%       |
| Área Útil Lançada (m²)                           | 51.994    | -         | N/A       | 15.633   | 233%       | 51.994    | 57.372   | -9%        |
| Vendas Líquidas                                  | 4T20      | 3T20      | T/T (%)   | 4T19     | A/A (%)    | 2020      | 2019     | A/A (%)    |
| Vendas Totais (R\$ mil)                          | 353.886   | 33.752    | 948%      | 97.043   | 265%       | 427.642   | 485.538  | -12%       |
| Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>    | 269.471   | 31.267    | 762%      | 91.241   | 195%       | 337.114   | 372.869  | -10%       |
| Vendas Líquidas % Lawi (R\$ mil)                 | 221.708   | 18.521    | 1097%     | 49.303   | 350%       | 264.338   | 268.602  | -2%        |
| Participação da Lawi no total de Vendas Líquidas | 82%       | 59%       | 23,0 p.p. | 54%      | 28,2 p.p.  | 78%       | 72%      | 6,4 p.p.   |
| Número de Unidades Vendidas                      | 324       | 59        | 449%      | 98       | 231%       | 446       | 524      | -15%       |
| Indicadores Financeiros (R\$ mil)                | 4T20      | 3T20      | T/T (%)   | 4T19     | A/A (%)    | 2020      | 2019     | A/A (%)    |
| Receita Líquida                                  | 179.068   | 86.696    | 107%      | 99.834   | 79%        | 359.507   | 268.180  | 34%        |
| Lucro Bruto                                      | 71.859    | 39.395    | 82%       | 32.324   | 122%       | 149.791   | 90.168   | 66%        |
| % Margem Bruta                                   | 40,1%     | 45,4%     | -5,3 p.p. | 32,4%    | 7,8 p.p.   | 41,7%     | 33,6%    | 8,0 p.p.   |
| Lucro Líquido Controlador                        | 53.427    | 17.641    | 203%      | 19.653   | 172%       | 93.523    | 52.095   | 80%        |
| % Margem Líquida                                 | 29,8%     | 20,3%     | 9,5 p.p.  | 19,7%    | 10,2 p.p.  | 26,0%     | 19,4%    | 6,6 p.p.   |
| Lucro por Ação (R\$)                             | 0,25      | 0,08      | 203%      | -        | N/A        | 0,44      | -        | N/A        |
| Número de Ações <sup>(3)</sup>                   | 214.629   | 214.629   | 0%        | -        | N/A        | 214.629   | -        | N/A        |
| Resultado a Apropriar                            | 4T20      | 3T20      | T/T (%)   | 4T19     | A/A (%)    | 2020      | 2019     | A/A (%)    |
| Receita a Apropriar (R\$ mil)                    | 380.618   | 207.271   | 84%       | 316.138  | 20%        | 380.618   | 316.138  | 20%        |
| Resultado a Apropriar (R\$ mil)                  | 140.843   | 76.921    | 83%       | 114.914  | 23%        | 140.843   | 114.914  | 23%        |
| Margem dos Resultados a Apropriar                | 37,0%     | 37,1%     | -0,1 p.p. | 36,3%    | 0,7 p.p.   | 37,0%     | 36,3%    | 0,7 p.p.   |
| Itens de Balanço Patrimonial                     | 4T20      | 3T20      | T/T (%)   | 4T19     | A/A (%)    | 2020      | 2019     | A/A (%)    |
| Dívida Líquida (R\$ mil)                         | (965.231) | (961.332) | 0%        | (13.556) | 7020%      | (965.231) | (13.556) | 7020%      |
| Caixa (R\$ mil)                                  | 1.022.435 | 1.012.152 | 1%        | 76.500   | 1237%      | 1.022.435 | 76.500   | 1237%      |
| Patrimônio Líquido (R\$ mil)                     | 1.300.340 | 1.278.516 | 2%        | 240.888  | 440%       | 1.300.340 | 240.888  | 440%       |
| Dívida Líquida/Patrimônio Líquido                | -74,2%    | -75,2%    | 1,0 p.p.  | -5,6%    | -68,6 p.p. | -74,2%    | -5,6%    | -68,6 p.p. |

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

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

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

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

No 4T20, a Lavvi lançou os dois primeiros projetos após a conclusão do IPO, totalizando **VGV bruto de R\$497,5 milhões**, sendo o maior trimestre em termos de lançamento desde sua fundação e dando início a execução do plano de crescimento da Companhia.

O primeiro lançamento ocorreu em outubro, através do *Wonder by Praças da Cidade*, produto do segmento média-renda, que conta com unidades que variam de 82 a 121 m<sup>2</sup>. O projeto foi desenhado para oferecer lazer de clube, e fica localizado no Brás/SP, de fácil acesso para qualquer região paulistana.

Em novembro, o esperado *Lumiere Residence* tornou-se disponível ao público. Oferecendo apartamentos com metragens de 123m<sup>2</sup> a 144m<sup>2</sup> e studios de 26m<sup>2</sup> e 34m<sup>2</sup>, na região da Chácara Klabin/SP, o *Lumiere* também é um exemplo de projeto icônico da Lavvi, gerando encantamento a todos que visitam o *stand*, o que se converte em um excelente desempenho comercial.

Ambos os projetos reportaram **elevadas velocidades de vendas**, boa aceitação pelo público e confirmam, mais uma vez, a acertada estratégia de produto definida pela Companhia.

| Lumiere Residence                                                                   |                                                                                                                                                                   | Wonder by Praças da Cidade                                                            |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Localização:</b> Chácara Klabin</p> <p><b>Lançamento:</b> Novembro/20</p> <p><b>VGV<sup>1</sup>:</b> R\$ 310 milhões</p> <p><b>% VGV vendido:</b> 70,1%</p> |  | <p><b>Localização:</b> Brás</p> <p><b>Lançamento:</b> Outubro/20</p> <p><b>VGV<sup>1</sup>:</b> R\$ 188 milhões</p> <p><b>% VGV Vendido:</b> 57,5%</p> |

| Lançamentos (R\$ Mil)           | 4T20    | 3T20 | T/T  | 4T19    | A/A    | 2020    | 2019    | A/A     |
|---------------------------------|---------|------|------|---------|--------|---------|---------|---------|
| VGV Total <sup>1</sup>          | 497.542 | -    | n.a. | 189.700 | 162,3% | 497.542 | 548.900 | (9,4%)  |
| VGV Líquido 100% <sup>2</sup>   | 404.659 | -    | n.a. | 168.712 | 139,9% | 404.659 | 460.912 | (12,2%) |
| VGV Líquido %Lavvi <sup>3</sup> | 329.687 | -    | n.a. | 135.158 | 143,9% | 329.687 | 358.169 | (8,0%)  |
| Unidades lançadas               | 642     | -    | n.a. | 120     | 435,0% | 642     | 537     | 19,6%   |
| Número de projetos              | 2       | -    | n.a. | 1       | 100,0% | 2       | 3       | (33,3%) |

<sup>1</sup> VGV bruto de permutas e comissões

<sup>2</sup> VGV líquido de permutas e comissões

<sup>3</sup> VGV líquido considerando a participação da Companhia nos projetos

### Vendas

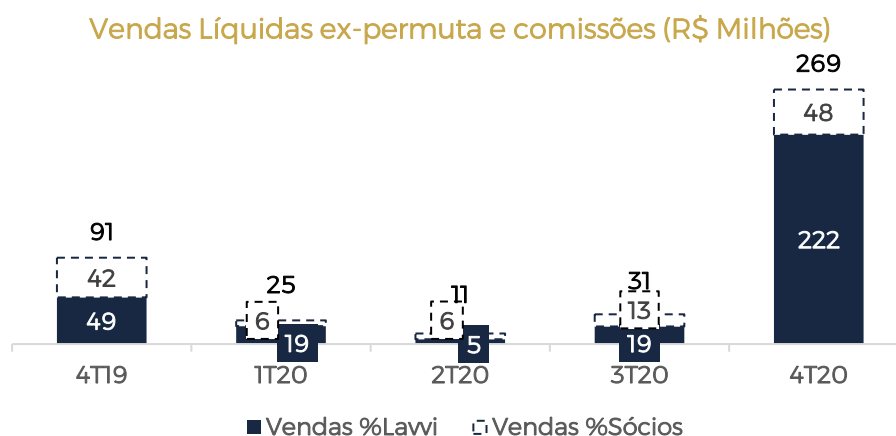
As vendas líquidas contratadas no 4T20 **totalizaram R\$ 353,9 milhões**, crescimento de 948,5% em relação ao 3T20, e de 264,7% quando comparado ao 4T19. É importante destacar que **este foi o melhor trimestre de vendas da história da Companhia**. O destaque reflete o **i) robusto desempenho dos lançamentos**, sobretudo do *Lumiere Residence*, que já obteve 70,1% do VGV vendido e **ii) do bom ritmo de comercialização dos estoques remanescentes**, especialmente o *One Park Perdizes*. No ano, as vendas líquidas totalizaram **R\$ 427,6 milhões**.

Em relação aos distratos, representaram apenas 2% das vendas brutas do período, e 9%, se considerarmos o ano de 2020. Vale dizer que 80% das unidades distratadas em 2020 foram revendidas dentro do próprio ano.

Tal consistência operacional é fruto da combinação da **i)** característica da Lavvi de desenvolver projetos de alto valor agregado, com grandes e sofisticadas área de lazer; **ii)** estudos aprofundados de mercado para avaliar o preço justo e factível de cada região e **iii)** criteriosa análise de crédito no momento da venda.



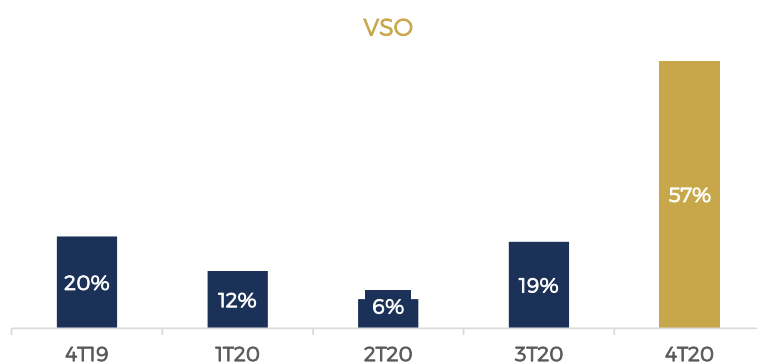
Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas totalizaram R\$ 269,5 milhões no 4T20, crescimento de 761,8% e 195,3% em relação ao 3T20 e 4T19, respectivamente.



| Vendas ex-permuta e comissões (R\$ Mil) | 4T20    | 3T20   | T/T     | 4T19   | A/A    | 2020    | 2019    | A/A    |
|-----------------------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|
| Vendas Brutas 100%                      | 276.358 | 42.040 | 557,4%  | 95.629 | 189,0% | 377.683 | 394.020 | (4,1%) |
| Distratos 100%                          | 6.887   | 10.774 | (36,1%) | 4.388  | 57,0%  | 40.568  | 21.151  | 91,8%  |
| Vendas Líquidas 100%                    | 269.471 | 31.267 | 761,8%  | 91.241 | 195,3% | 337.114 | 372.869 | (9,6%) |
| Vendas Líquidas %Lawi                   | 221.708 | 18.521 | 1097,1% | 49.303 | 349,7% | 264.338 | 268.602 | (1,6%) |

### VSO (Vendas Sobre Oferta)

Dos R\$ 353,9 milhões de vendas no 4T20, 91,9% corresponderam as vendas de lançamentos, implicando em uma VSO de lançamentos de 65,4%, fato que impulsionou a VSO consolidada da Lavvi, saltando de 18,5% para 57,1%.



## Estoque a Valor de Mercado

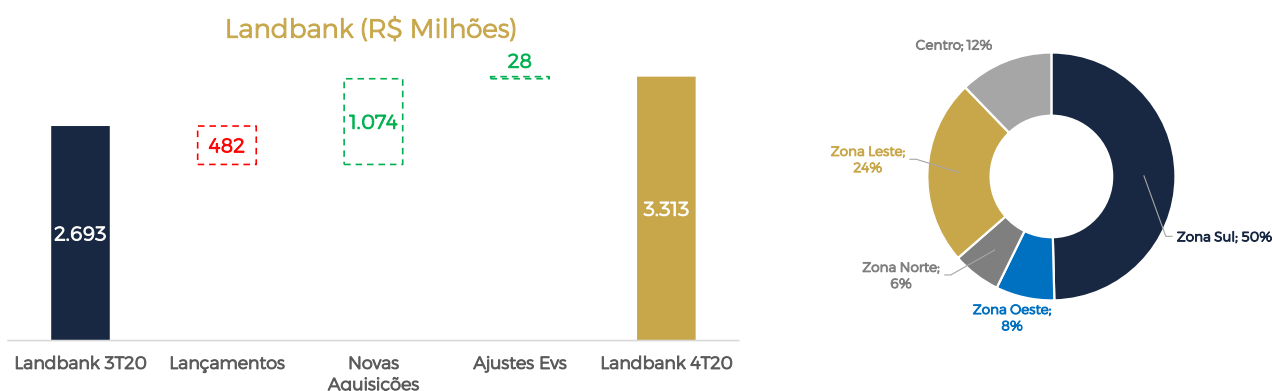
Ao final de 2020, o estoque a valor de mercado era de R\$ 241,6 milhões, correspondendo a 329 unidades. Do estoque total, 67% correspondem aos dois produtos recém-lançados, 23% referem-se a unidades em construção e apenas 10% correspondiam ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos recém-lançados, os empreendimentos apresentam, em média, 92,8% de suas unidades vendidas.

| Empreendimento             | Status     | Lançamento | VGVI <sup>1</sup> | VGV Lavvi <sup>1</sup> | Unidades     | Estoque    | % Vendido (un.) |
|----------------------------|------------|------------|-------------------|------------------------|--------------|------------|-----------------|
| Praça Piratininga          | Pronto     | mai-16     | 1.344             | 685                    | 335          | 4          | 98,8%           |
| Praça Mooca                | Pronto     | jun-17     | 23.551            | 12.006                 | 377          | 50         | 86,7%           |
| Mowva                      | Pronto     | set-17     | 473               | 473                    | 258          | 2          | 99,2%           |
| Moema by Cyrela            | Em Obras   | jun-19     | 3.975             | 1.590                  | 53           | 6          | 88,7%           |
| One Park Perdizes          | Em Obras   | out-19     | 50.542            | 40.434                 | 103          | 19         | 81,6%           |
| Wonder by Praças da Cidade | Lançamento | out-20     | 74.858            | 38.162                 | 236          | 120        | 49,2%           |
| Lumiere                    | Lançamento | nov-20     | 86.880            | 86.880                 | 306          | 128        | 58,2%           |
| <b>Total</b>               |            |            | <b>241.622</b>    | <b>180.230</b>         | <b>1.668</b> | <b>329</b> | <b>80,3%</b>    |

<sup>1</sup> R\$ Milhões

## Landbank

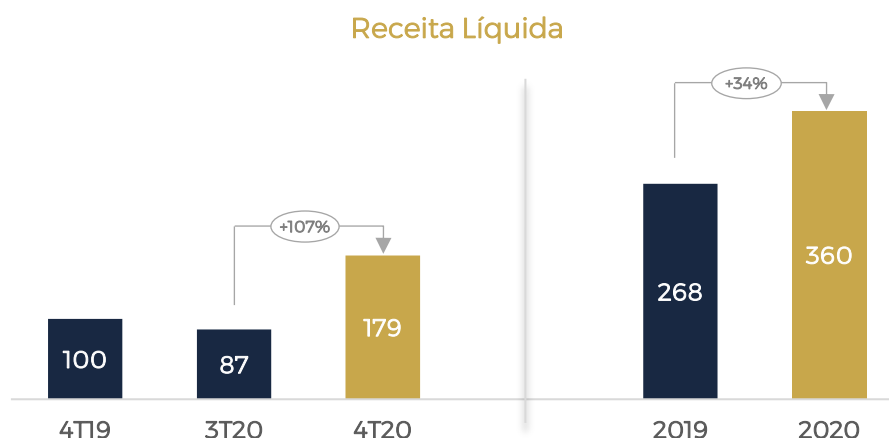
No 4T20, a Companhia adquiriu 4 áreas na cidade de São Paulo, totalizando um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão, sendo que a efetivação de compra depende da superação de determinadas cláusulas resolutivas negociadas em contrato. Este movimento mostra o comprometimento da Lavvi em cumprir o planejamento estratégico, em linha com o apresentando durante o processo de *IPO*. Ao final de 2020, o landbank totalizava R\$ 3,3 bilhões, sendo que 73% fora adquirido via caixa e 27% via permuta. A participação média é de 92%.



## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

No 4T20, a receita líquida totalizou R\$ 179 milhões, 107% acima do 3T20. Em 2020, a receita atingiu R\$ 360 milhões, 34% acima de 2019.



A receita líquida do 4T20 foi a maior desde a fundação da Lavvi, sendo responsável por metade da receita do ano todo. Este aumento é substancialmente explicado pelos lançamentos do período, além do bom ritmo de venda de estoques remanescentes. A forte demanda observada nos produtos recém-lançados *Wonder* e *Lumiere Residence*, se converteu em um robusto desempenho comercial e, portanto, grande contribuição no resultado consolidado da Companhia. Juntos, os dois produtos foram responsáveis por 63% da receita líquida do 4T20.

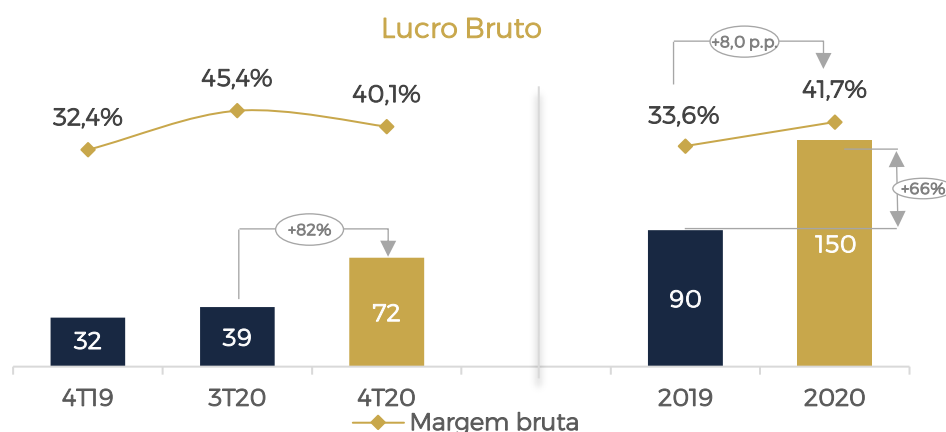
Na comparação com 2019, a receita reflete, além dos itens mencionados acima, a evolução de obra dos produtos lançados em outras safras (*Nativ Tatuapé*, *Palazzo Vila Mariana* e *Vitral*), que estão 100% vendidos e, portanto, são

**muito sensíveis à evolução PoC.** A evolução de obras nestes projetos gerou uma contribuição de R\$ 31,0 milhões no 4T20, somente através do %PoC. Também destacamos o projeto *Praça Mooca* que contribuiu com outros R\$ 13,5 milhões na receita, porém provenientes somente de vendas efetuadas, por ser imóvel pronto (100% PoC). Com relação a este último produto, o qual é substancialmente mais sensível aos juros, tendo em vista que o cliente financia no momento da compra, destacamos a melhora consistente no *affordability*, principalmente com as novas modalidades de financiamento, além de maiores LTVs. Estas medidas fornecem melhores condições de crédito e, portanto, uma maior base de demanda endereçável em nossos estandes.

**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\$ 72 milhões, 82% acima do 3T20. Considerando todo o ano de 2020, o lucro bruto totalizou R\$ 150 milhões, 66% acima de 2019. A margem bruta ficou em 40,1% no 4T20, encerrando o ano em 41,7%.



No 4T20 observamos a normalização da margem bruta, principalmente com a entrada dos lançamentos no resultado. Após o pico pontual observado no 3T20, decorrente da i) ausência de lançamentos que sensibilizou o mix de receita em poucos projetos de margem alta, e ii) reversão de obra, encerramos o período com margem de 40,1%. No ano, a expansão na margem bruta foi de 6,9 p.p., encerrando em 41,7% e consolidando a margem bruta da Lavvi como uma das melhores do setor.

A expansão das margens reitera a qualidade dos projetos da Lavvi, que entregam altos níveis de rentabilidade aliados a robustas velocidades de vendas. Além disso, o baixo nível de estoque também nos dá conforto em termos de preço, permitindo o repasse marginal de inflação nos custos para o consumidor final.

**Monitoramento cauteloso com relação à inflação de insumos.** Observamos aumento relevante nos principais insumos de nossas obras, o que nos exige postura conservadora e proativa sobre o tema. Diante deste cenário garantimos através de negociação, em janeiro de 2021, aço suficiente para os próximos 6 meses de obra, nos

protegendo das oscilações de preço neste período. Tomando como exemplo as obras da Lavvi, as esquadrias de alumínio correspondem a 6% do custo total, enquanto o aço corresponde a 5% e material hidráulico corresponde a 4%, totalizando 15% do custo de obra. Assumindo que a obra corresponde a 40% do VGV, temos que juntos estes itens correspondem a 6% do VGV. Considerando um cenário de estresse em que esquadrias, aço e material hidráulico reportam altas de 25%, 45% e 50% respectivamente em seus preços, chegamos a um custo sobre VGV final de 8%. Ou seja, são 2% (de 6% para 8%) a mais no custo, sendo que boa parte tende a ser coberto pelo INCC nas obras em construção. Para os projetos futuros, além de operarmos com margem de segurança (de 4%) nos Estudos de Viabilidade, ainda temos a opção de tentar alcançar mais em termos de preço, de modo a absorver estes impactos.

**Projetos bem vendidos nos protegem do INCC.** Analisando isoladamente os 6 projetos da Lavvi, notamos que 5 destes apresentam carteira de recebíveis superior ao valor do custo a incorrer nas obras. Através desta análise concluímos que variações do INCC são totalmente absorvidas em nosso resultado, havendo espaço, ainda, para possíveis aumentos de preço descolados do índice. Somando toda a carteira de recebíveis dos projetos em andamento e dividindo pelo saldo a incorrer destas obras, chegamos na relação 1,80x. Em outras palavras, temos quase o dobro de saldo devedor nas carteiras em relação aos custos a incorrer nas obras.

## Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$ 8 milhões no 4T20, crescimento de 65% em relação ao reportado no 3T20. No ano, as despesas totalizaram R\$ 18 milhões, 11% acima de 2019.

| Despesas Comerciais, em R\$ mil     | 4T20           | 3T20           | T/T        | 4T19           | A/A         | 2020            | 2019            | A/A        |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------|------------|
| Despesas com vendas                 | (1.640)        | (1.039)        | 58%        | (636)          | 158%        | (3.382)         | (3.735)         | -9%        |
| Marketing, propaganda e comunicação | (1.719)        | (888)          | 94%        | (1.080)        | 59%         | (3.453)         | (3.740)         | -8%        |
| Despesas com estande                | (4.588)        | (2.912)        | 58%        | (79)           | 5708%       | (11.126)        | (8.645)         | 29%        |
| Outras despesas                     | (77)           | (18)           | 328%       | 22             | N/A         | (138)           | (141)           | -2%        |
| <b>Total</b>                        | <b>(8.024)</b> | <b>(4.857)</b> | <b>65%</b> | <b>(1.773)</b> | <b>353%</b> | <b>(18.099)</b> | <b>(16.261)</b> | <b>11%</b> |
| % Receita Líquida                   | -4,5%          | -5,6%          | 1,1 p.p.   | -1,8%          | -2,7 p.p.   | -5,0%           | -6,1%           | 1,0 p.p.   |

Os gastos comerciais do 4T20 concentraram-se nos produtos lançados, portanto estão em linha com as projeções. É importante destacar que analisando em relação à Receita Líquida, o índice apresenta queda de 1,0 p.p., demonstrando a eficiência de nossas despesas comerciais.

**As despesas referentes a novos produtos costumam iniciar meses antes dos lançamentos.** É natural que em anos de aceleração de lançamentos os gastos comerciais antecipem o aumento 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, justamente proveniente da aceleração operacional.

## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 4T20 somando R\$ 5 milhões, 26% acima do 3T20. Já em 2020, as despesas somam R\$ 14 milhões, 60% acima de 2019.

| Despesas Gerais e Administrativas, em R\$ mil      | 4T20           | 3T20           | T/T        | 4T19           | A/A        | 2020            | 2019           | A/A        |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|------------|-----------------|----------------|------------|
| Despesas com pessoal                               | (1.029)        | (387)          | 166%       | (236)          | 336%       | (2.105)         | (692)          | 204%       |
| Participação de empregados e administradores (PLR) | (947)          | (953)          | -1%        | -              | N/A        | (1.900)         | -              | N/A        |
| Serviços de terceiros                              | (2.037)        | (1.291)        | 58%        | (2.379)        | -14%       | (6.132)         | (5.790)        | 6%         |
| Depreciação                                        | (122)          | (108)          | 13%        | (101)          | 21%        | (435)           | (394)          | 10%        |
| Manutenção e utilidades                            | (384)          | (314)          | 22%        | (280)          | 37%        | (1.252)         | (1.124)        | 11%        |
| Legais e cartoriais                                | (14)           | (231)          | -94%       | (239)          | -94%       | (343)           | (655)          | -48%       |
| Despesas com honorários da administração           | (834)          | (928)          | -10%       | -              | N/A        | (1.762)         | -              | N/A        |
| Demais despesas                                    | -              | (55)           | N/A        | (87)           | N/A        | (148)           | (154)          | -4%        |
| <b>Total</b>                                       | <b>(5.367)</b> | <b>(4.267)</b> | <b>26%</b> | <b>(3.322)</b> | <b>62%</b> | <b>(14.077)</b> | <b>(8.809)</b> | <b>60%</b> |
| % Receita Líquida                                  | -3,0%          | -4,9%          | 1,9 p.p.   | -3,3%          | 0,3 p.p.   | -3,9%           | -3,3%          | -0,6 p.p.  |

**Focados na manutenção do baixo G&A.** Analisando o índice G&A/Receita Líquida, vimos que este se encontra próximo a 4%, patamar que consideramos saudável.

**O crescimento no G&A em relação a 2019,** se explica, principalmente, pelo crescimento de despesas com pessoal e alta gestão. Após o IPO, aumentamos as equipes administrativas e técnicas. Dedicamos esforços a equipe de aquisição de terrenos, trazendo para o time profissionais capacitados e com vasta experiência no ramo. Junto a inclusão de novas pessoas, aumentamos os gastos com serviços de terceiros, estações de trabalho e assistência de TI.

## Resultado Financeiro

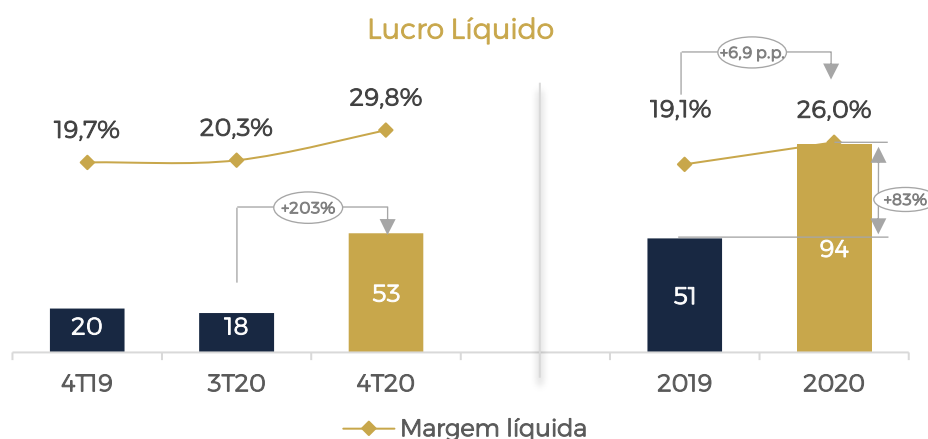
O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$ 7 milhões, crescimento expressivo em relação ao período anterior. No ano, o resultado financeiro totalizou R\$ 7 milhões.

| Resultado Financeiro, em R\$ mil                   | 4T20           | 3T20         | T/T          | 4T19         | A/A          | 2020           | 2019           | A/A         |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| Rendimentos sobre aplicações financeiras           | 7.892          | 936          | 743%         | 674          | 1071%        | 9.745          | 2.612          | 273%        |
| Juros ativos                                       | (40)           | -            | N/A          | (60)         | -33%         | (40)           | 217            | N/A         |
| Variações Monetárias                               | 48             | 7            | 586%         | 58           | -            | 109            | -              | N/A         |
| Multas e juros recebidos                           | 4              | 146          | -97%         | -            | N/A          | 278            | 3              | 9167%       |
| <b>Receitas Financeiras</b>                        | <b>7.904</b>   | <b>1.089</b> | <b>626%</b>  | <b>672</b>   | <b>1076%</b> | <b>10.092</b>  | <b>2.832</b>   | <b>256%</b> |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários | (217)          | (192)        | 13%          | (253)        | -14%         | (541)          | (283)          | 91%         |
| Despesas bancárias                                 | (1.180)        | (336)        | 251%         | (283)        | 317%         | (1.722)        | (449)          | 284%        |
| Variação de monetária                              | (356)          | (53)         | 572%         | (1)          | 35500%       | (419)          | (18)           | 2228%       |
| Cofins/Pis s/ receitas financeiras                 | 385            | (142)        | N/A          | 252          | 53%          | 18             | (14)           | N/A         |
| Outras despesas financeiras                        | -              | -            | -            | -            | -            | -              | -              | -           |
| <b>Despesas Financeiras</b>                        | <b>(1.366)</b> | <b>(723)</b> | <b>89%</b>   | <b>(555)</b> | <b>146%</b>  | <b>(2.662)</b> | <b>(1.395)</b> | <b>91%</b>  |
| <b>Resultado Financeiro</b>                        | <b>6.538</b>   | <b>366</b>   | <b>1686%</b> | <b>117</b>   | <b>5488%</b> | <b>7.430</b>   | <b>1.437</b>   | <b>417%</b> |

Os recursos provenientes do IPO passam a refletir em nossas demonstrações, o que fica evidente ao observarmos o salto de R\$ 0,4 milhão para R\$ 7,9 milhões de um trimestre para o outro. Ao longo do 4T20, as aplicações distribuíram-se entre i) **fundos de investimento** de renda fixa com liquidez diária e baixo risco, com taxas equivalentes a aproximadamente 160,0% do CDI; ii) **letras financeiras**, com taxas que variam de 110,5% a 140,0% 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\$ 53 milhões no 4T20, 203% acima do 3T20. Em 2020, o lucro líquido totalizou R\$ 94 milhões, 83% acima de 2019. Com relação a margem líquida, foi de 29,8% no 4T20, expansão de 9,5 p.p. em relação ao 3T20. No ano, a margem líquida foi de 26,0%, +6,9 p.p. vs. 2019.



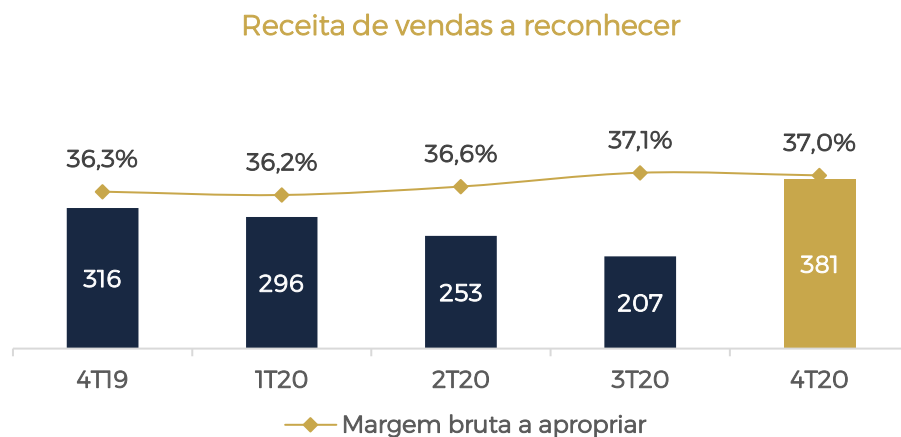
O **resultado líquido comprova a qualidade operacional da Lavvi**. Conforme já detalhado, a união de boas velocidades de vendas, produtos rentáveis, gestão eficiente de estrutura e ganhos financeiros nos permitiram entregar um lucro desta magnitude, crescendo 203% em relação ao 3T20 e 83% na comparação ano a ano.

O **ROE anualizado ao final de 2020 foi de 13,5%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período**. Desta maneira, 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\$ 387 milhões, e uma margem bruta a apropriar de 37,0%, estável em relação ao 3T20.



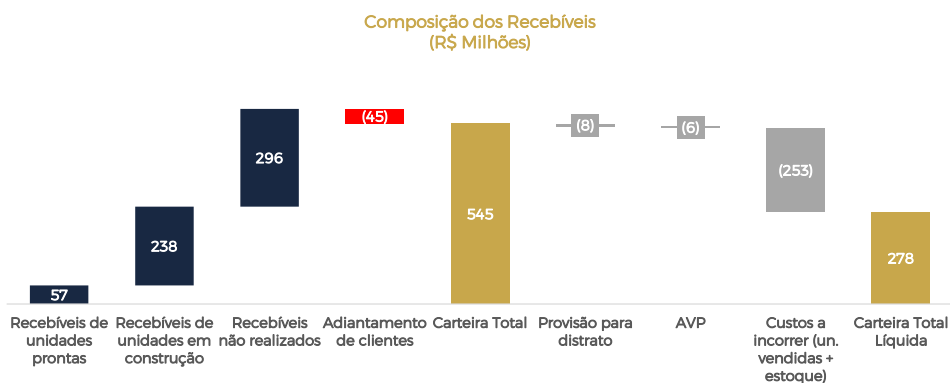
A receita de vendas a apropriar é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Neste trimestre, tivemos a inclusão dos projetos lançados no *Backlog*. Destacamos que a margem bruta a apropriar reflete o nível de rentabilidade histórico dos projetos Lavvi.

2 inclui dedução de impostos

### Contas a Receber

A carteira total da Lavvi encerrou o ano totalizando R\$ 545 milhões, crescimento de 40% em relação ao 3T20.

| Contas a Receber, em R\$ mil       | 4T20           | 3T20           | T/T        |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| Unidades em construção (Realizado) | 237.937        | 167.254        | 42%        |
| Unidades concluídas (Realizado)    | 56.704         | 82.876         | -32%       |
| Contas a Receber (Não realizado)   | 295.555        | 169.766        | 74%        |
| <b>Total dos Recebíveis</b>        | <b>590.196</b> | <b>419.896</b> | <b>41%</b> |
| Adiantamento de Clientes           | (44.850)       | (31.037)       | 45%        |
| <b>Total Contas a Receber</b>      | <b>545.346</b> | <b>388.859</b> | <b>40%</b> |



Os projetos entregues em 2020 apresentam um bom ritmo de repasse. Os projetos *Praça Mooca* e *Mowva* foram entregues logo no 3T20, passando a ter seus recebíveis contabilizados no balanço como performados. Observamos nestes produtos um ritmo satisfatório de repasses. No *Mowva*, 90% das unidades já foram repassadas e, para o *Praça Mooca*, aproximadamente 80%. Destacamos as novas modalidades de financiamentos que foram disponibilizadas ao mercado em 2020. Estas novas linhas de financiamento aumentaram o leque de opções no momento do repasse bancário, além de aumentar 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\$ 278 milhões, fruto de um índice médio de vendas de 80%, considerando todo o portfólio de produtos Lavvi, e de 92% se desconsiderarmos os produtos lançados no fim do ano passado.

## Endividamento e Caixa Líquido

A dívida bruta total da Lavvi ao final de 2020 era de R\$ 57 milhões, estável em relação ao 3T20. Considerando o caixa de R\$ 1 bilhão, a dívida líquida ao final do ano era de R\$ 965 milhões, levando a um índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido de -74,5%.

| Endividamento e Caixa Líquido, em R\$ mil  | 4T20             | 3T20             | T/T             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Endividamento de Curto Prazo               | 3.004            | 621              | 384%            |
| Endividamento de Longo Prazo               | 54.200           | 50.200           | 8%              |
| <b>Endividamento Total</b>                 | <b>57.204</b>    | <b>50.821</b>    | <b>13%</b>      |
| Caixa e Equivalentes de Caixa              | 899.712          | 1.012.152        | -11%            |
| Títulos e valores mobiliários              | 122.723          | 0                | N/A             |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>       | <b>1.022.435</b> | <b>1.012.152</b> | <b>1%</b>       |
| <b>Dívida (Caixa) Líquido</b>              | <b>(965.231)</b> | <b>(961.332)</b> | <b>0%</b>       |
| <b>Geração (Consumo) de Caixa</b>          | <b>3.899</b>     |                  | <b>N/A</b>      |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                  | <b>1.300.340</b> | <b>1.278.516</b> | <b>2%</b>       |
| <b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b> | <b>-74,2%</b>    | <b>-75,2%</b>    | <b>1,0 p.p.</b> |

**Geração de caixa no período mesmo considerando os desembolsos com terreno e evolução das obras.** O repasse proveniente dos projetos entregues impulsionou a entrada de caixa, sendo que o Praça Mooca colaborou com quase 40% dos recebimentos do 4T20. Ajudaram neste aspecto, também, os pagamentos de “ato” nos projetos lançados no 4T20, que responderam também por aproximadamente 38% dos recebimentos do trimestre. Estes impulsos de receita foram mais do que suficientes para compensar os desembolsos nas obras e gastos com terrenos.

A geração de caixa foi de R\$ 3,9 milhões no 4T20, e ao desconsiderarmos os R\$ 43,4 milhões desembolsados com aquisições de terrenos, este valor seria de R\$ 47,2 milhões. As próximas entregas da Lavvi ocorrerão em junho e agosto de 2021, período no qual esperamos novo impulso de recebimento proveniente de repasses.

## ANEXO I – Demonstração dos resultados

### Combinada <sup>(1)</sup>

| DRE Combinada, em R\$ mil                                             | 4T20            | 3T20           | T/T              | 4T19           | A/A              | 2020            | 2019            | A/A             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida                                                       | 179.068         | 86.696         | 107%             | 99.834         | 79%              | 359.507         | 268.180         | 34%             |
| Custos dos imóveis vendidos                                           | (107.209)       | (47.301)       | 127%             | (67.510)       | 59%              | (209.716)       | (178.013)       | 18%             |
| Lucro bruto                                                           | 71.859          | 39.395         | 82%              | 32.324         | 122%             | 149.791         | 90.168          | 66%             |
| <b>Margem Bruta %</b>                                                 | <b>40,1%</b>    | <b>45,4%</b>   | <b>-5,3 p.p.</b> | <b>32,4%</b>   | <b>7,8 p.p.</b>  | <b>41,7%</b>    | <b>33,6%</b>    | <b>8,0 p.p.</b> |
| <b>(Despesas) receitas operacionais</b>                               | <b>(13.095)</b> | <b>(9.837)</b> | <b>33%</b>       | <b>(5.317)</b> | <b>146%</b>      | <b>(30.956)</b> | <b>(21.336)</b> | <b>45%</b>      |
| Despesas comerciais                                                   | (8.024)         | (4.857)        | 65%              | (1.773)        | 353%             | (18.099)        | (16.261)        | 11%             |
| Despesas administrativas                                              | (5.367)         | (4.267)        | 26%              | (3.322)        | 62%              | (14.077)        | (8.809)         | 60%             |
| Resultado de equivalência patrimonial                                 | 616             | 141            | 337%             | 271            | 127%             | 1.319           | 5.110           | -74%            |
| Outras receitas (despesas) operacionais                               | (320)           | (854)          | -63%             | (493)          | -35%             | (99)            | (1.376)         | -93%            |
| <b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b> | <b>58.764</b>   | <b>29.558</b>  | <b>99%</b>       | <b>27.007</b>  | <b>118%</b>      | <b>118.835</b>  | <b>68.831</b>   | <b>73%</b>      |
| Receitas financeiras                                                  | 7.904           | 1.089          | 626%             | 672            | 1076%            | 10.092          | 2.832           | 256%            |
| Despesas financeiras                                                  | (1.366)         | (723)          | 89%              | (555)          | 146%             | (2.662)         | (1.395)         | 91%             |
| <b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>                        | <b>6.538</b>    | <b>366</b>     | <b>1686%</b>     | <b>117</b>     | <b>5488%</b>     | <b>7.430</b>    | <b>1.437</b>    | <b>417%</b>     |
| <b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>                    | <b>65.302</b>   | <b>29.924</b>  | <b>118%</b>      | <b>27.124</b>  | <b>141%</b>      | <b>126.265</b>  | <b>70.268</b>   | <b>80%</b>      |
| IR e contribuição social - correntes                                  | (2.869)         | (1.275)        | 125%             | (623)          | 361%             | (6.090)         | (1.227)         | 396%            |
| IR e contribuição social - diferidos                                  | (363)           | (721)          | -50%             | (1.497)        | -76%             | (1.344)         | (4.369)         | -69%            |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>            | <b>62.070</b>   | <b>27.928</b>  | <b>122%</b>      | <b>25.005</b>  | <b>148%</b>      | <b>118.831</b>  | <b>64.673</b>   | <b>84%</b>      |
| Minoritários                                                          | (8.643)         | (10.287)       | -16%             | (5.351)        | 62%              | (25.308)        | (13.486)        | 88%             |
| <b>Lucro líquido atribuível aos acionistas</b>                        | <b>53.427</b>   | <b>17.641</b>  | <b>203%</b>      | <b>19.653</b>  | <b>172%</b>      | <b>93.523</b>   | <b>51.187</b>   | <b>83%</b>      |
| <b>% Margem Líquida</b>                                               | <b>29,8%</b>    | <b>20,3%</b>   | <b>9,5 p.p.</b>  | <b>19,7%</b>   | <b>10,2 p.p.</b> | <b>26,0%</b>    | <b>19,1%</b>    | <b>6,9 p.p.</b> |

<sup>(1)</sup> Em 02 janeiro de 2020, a Lavvi adquiriu 51% do capital social da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Vinson") e passou a deter o controle desta. Adicionalmente, em 02 de janeiro de 2020, em virtude de os acionistas buscarem a melhor estratégia de negócio e envolvimento da Lavvi nas atividades operacionais e financeiras da Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Paris"), por meio de ato societário, a Lavvi adquiriu o controle desta sociedade. Para fins de comparação, os dados dos períodos de 2019 consideram a Vinson e Paris por controle e consolidação na demonstração de resultado acima.

## DRE Consolidada

| Consolidado, em R\$ mil                                    | 4T20            | 3T20           | T/T              | 4T19           | A/A             | 2020            | 2019            | A/A             |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida                                            | 179.068         | 86.696         | 107%             | 78.624         | 128%            | 359.507         | 193.804         | 86%             |
| Custos dos imóveis vendidos                                | (107.209)       | (47.301)       | 127%             | (50.207)       | 114%            | (209.716)       | (124.492)       | 68%             |
| Lucro bruto                                                | 71.859          | 39.395         | 82%              | 28.417         | 153%            | 149.791         | 69.312          | 116%            |
| <b>Margem Bruta %</b>                                      | <b>40,1%</b>    | <b>45,4%</b>   | <b>-5,3 p.p.</b> | <b>36,1%</b>   | <b>4,0 p.p.</b> | <b>41,7%</b>    | <b>35,8%</b>    | <b>5,9 p.p.</b> |
| <b>(Despesas) receitas operacionais</b>                    | <b>(13.095)</b> | <b>(9.837)</b> | <b>33%</b>       | <b>(3.663)</b> | <b>257%</b>     | <b>(30.956)</b> | <b>(16.490)</b> | <b>88%</b>      |
| Despesas comerciais                                        | (8.024)         | (4.857)        | 65%              | (2.000)        | 301%            | (18.099)        | (15.107)        | 20%             |
| Despesas administrativas                                   | (5.367)         | (4.267)        | 26%              | (2.832)        | 90%             | (14.077)        | (8.032)         | 75%             |
| Resultado de equivalência patrimonial                      | 616             | 141            | 337%             | 1.458          | -58%            | 1.319           | 7.895           | -83%            |
| Outras receitas (despesas) operacionais,                   | (320)           | (854)          | -63%             | (289)          | 11%             | (99)            | (1.246)         | -92%            |
| <b>Resultado antes das receitas (despesas)</b>             | <b>58.764</b>   | <b>29.558</b>  | <b>99%</b>       | <b>24.754</b>  | <b>137%</b>     | <b>118.835</b>  | <b>52.822</b>   | <b>125%</b>     |
| Receitas financeiras                                       | 7.904           | 1.089          | 626%             | 514            | 1438%           | 10.092          | 1.950           | 418%            |
| Despesas financeiras                                       | (1.366)         | (723)          | 89%              | (460)          | 197%            | (2.662)         | (1.043)         | 155%            |
| <b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>             | <b>6.538</b>    | <b>366</b>     | <b>1686%</b>     | <b>54</b>      | <b>12007%</b>   | <b>7.430</b>    | <b>907</b>      | <b>719%</b>     |
| <b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>         | <b>65.302</b>   | <b>29.924</b>  | <b>118%</b>      | <b>24.808</b>  | <b>163%</b>     | <b>126.265</b>  | <b>53.729</b>   | <b>135%</b>     |
| IR e contribuição social - correntes                       | (2.869)         | (1.275)        | 125%             | 184            | N/A             | (6.090)         | (1.371)         | 344%            |
| IR e contribuição social - diferidos                       | (363)           | (721)          | -50%             | (1.727)        | -79%            | (1.344)         | (2.649)         | -49%            |
| <b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b> | <b>62.070</b>   | <b>27.928</b>  | <b>122%</b>      | <b>23.265</b>  | <b>167%</b>     | <b>118.831</b>  | <b>49.709</b>   | <b>139%</b>     |
| Minoritários                                               | (8.643)         | (10.287)       | -16%             | (4.173)        | 107%            | (25.308)        | (5.473)         | 362%            |
| <b>Lucro líquido atribuível aos acionistas</b>             | <b>53.427</b>   | <b>17.641</b>  | <b>203%</b>      | <b>19.092</b>  | <b>180%</b>     | <b>93.523</b>   | <b>44.236</b>   | <b>111%</b>     |
| <b>% Margem Líquida</b>                                    | <b>29,8%</b>    | <b>20,3%</b>   | <b>9,5 p.p.</b>  | <b>24,3%</b>   | <b>5,6 p.p.</b> | <b>26,0%</b>    | <b>22,8%</b>    | <b>3,2 p.p.</b> |

## ANEXO II – Balanço patrimonial

### BP Consolidado (Ativo)

| Balanço Patrimonial Consolidado, em R\$ mil | 4T20             | 3T20             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ATIVO</b>                                |                  |                  |
| <b>CIRCULANTE</b>                           |                  |                  |
| Caixa e Equivalentes de Caixa               | 899.712          | 1.012.152        |
| Caixa Restrito                              | 2                | 5.688            |
| Títulos e valores mobiliários               | 22.102           | -                |
| Contas a receber                            | 209.145          | 191.050          |
| Imóveis a comercializar                     | 263.033          | 265.002          |
| Impostos e contribuições a compensar        | 988              | 294              |
| Demais contas                               | 3.379            | 406              |
| <b>Total do ativo circulante</b>            | <b>1.398.361</b> | <b>1.474.592</b> |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                       |                  |                  |
| Contas a receber                            | 85.496           | 59.081           |
| Títulos e valores mobiliários               | 100.621          | -                |
| Partes relacionadas                         | 2.804            | -                |
| Impostos e contribuições a compensar        | 525              | 510              |
| Imóveis a comercializar                     | 92.644           | 69.700           |
| Demais contas                               | 90               | 90               |
| Investimentos em controladas e coligadas    | 10.929           | 10.313           |
| Imobilizado                                 | 2.168            | 1.720            |
| Intangível                                  | 153              | 140              |
| <b>Total do ativo não circulante</b>        | <b>295.430</b>   | <b>141.553</b>   |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                       | <b>1.693.791</b> | <b>1.616.146</b> |

## BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

|                                                      | 4T20             | 3T20             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>           |                  |                  |
| <b>CIRCULANTE</b>                                    |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                         | 3.004            | 621              |
| Arrendamento mercantil                               | 166              | 195              |
| Fornecedores                                         | 5.633            | 8.465            |
| Provisão para garantia                               | 1.369            | 334              |
| Impostos e contribuições a recolher                  | 4.604            | 1.801            |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos  | 5.077            | 6.184            |
| Salários, encargos sociais e participações           | 3.170            | 1.941            |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 79.572           | 42.547           |
| Dividendos a pagar                                   | 22.212           | -                |
| Adiantamentos de clientes                            | 163.656          | 158.548          |
| Demais contas                                        | 4.641            | 4.831            |
| <b>Total do passivo circulante</b>                   | <b>293.104</b>   | <b>225.468</b>   |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                                |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                         | 54.200           | 50.200           |
| Arrendamento mercantil                               | 1.479            | 1.300            |
| Provisão para garantia                               | 3.191            | 3.380            |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 16.597           | 16.262           |
| Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis | 6.549            | 6.022            |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos  | 4.912            | 3.049            |
| Adiantamentos de clientes                            | -                | 18.529           |
| Demais contas                                        | 13.419           | 13.420           |
| <b>Total do passivo não circulante</b>               | <b>100.347</b>   | <b>112.161</b>   |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                            |                  |                  |
| Capital social                                       | 1.133.581        | 1.133.581        |
| Gastos com Emissão de Ações                          | (44.210)         | (41.253)         |
| Transação de capital                                 | (3)              | (3)              |
| Reserva legal                                        | 4.676            | -                |
| Reserva de investimentos                             | 122.996          | -                |
| Lucros/Prejuízos Acumulados                          | -                | 56.360           |
| Lucros/Prejuízos do Exercício                        | -                | 40.097           |
| <b>Participações minoritárias</b>                    | <b>83.300</b>    | <b>89.735</b>    |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                   | <b>1.300.340</b> | <b>1.278.516</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>         | <b>1.693.791</b> | <b>1.616.145</b> |

## ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

### Fluxo de Caixa Consolidado

| Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil                                                                         | 4T20            | 3T20           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                                                              |                 |                |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e cont</b>                                                       | <b>65.302</b>   | <b>29.924</b>  |
| <b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b> |                 |                |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível                                                          | 122             | 109            |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                          | (616)           | (141)          |
| Juros e variações monetárias sobre empréstimos                                                                 | 184             | (31)           |
| Ajuste a valor presente de contas a receber                                                                    | (148)           | (241)          |
| Ajuste a valor presente de arrendamento                                                                        | (256)           | 121            |
| Receita de imóveis - Provisão distrato                                                                         | (2.197)         | 121            |
| Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato                                                                 | 469             | (2.708)        |
| Provisão para garantia de obra                                                                                 | (1.820)         | 756            |
| Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis                                                           | 528             | 1.022          |
| Tributos diferidos sobre as receitas                                                                           | 393             | 781            |
| Baixa de imobilizado                                                                                           | -               | (4)            |
| Outros resultados                                                                                              | -               | 110            |
| <b>Variação nos ativos operacionais</b>                                                                        |                 |                |
| Contas a receber                                                                                               | (42.165)        | (37.895)       |
| Imóveis a comercializar                                                                                        | (63.818)        | 8.438          |
| Tributos a recuperar                                                                                           | (233)           | (41)           |
| Outros créditos                                                                                                | (3.448)         | 1.121          |
| <b>Variação nos passivos operacionais</b>                                                                      |                 |                |
| Fornecedores                                                                                                   | (2.832)         | 1.138          |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                                                        | 37.360          | (1.836)        |
| Impostos e contribuições a recolher                                                                            | 2.803           | 400            |
| Salários, encargos sociais                                                                                     | 1.229           | 1.182          |
| Adiantamentos de clientes                                                                                      | 31.586          | (17.662)       |
| Outras contas a pagar                                                                                          | (193)           | 7.586          |
| <b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>                                                                | <b>22.250 -</b> | <b>7.750</b>   |
| Impostos e contribuições pagos                                                                                 | (2.869)         | (1.308)        |
| Juros pagos                                                                                                    | (625)           | 2.495          |
| <b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas)</b>                                                       | <b>18.756 -</b> | <b>6.563</b>   |
| <b>Fluxo de caixa de atividades de investimentos</b>                                                           |                 |                |
| Investimentos e adiantamento para futuro aumento de ca                                                         | -               | -              |
| Caixa líquido - obtidos na aquisição de controladas                                                            | (63.547)        | (311)          |
| Dividendos recebidos                                                                                           | -               | 9.039          |
| Caixa restrito                                                                                                 | 5.686           | (1.563)        |
| Imobilizado e intangível                                                                                       | (69)            | (546)          |
| <b>Fluxo de Caixa de atividades de investimentos</b>                                                           | <b>-</b>        | <b>6.619</b>   |
| <b>Fluxo de caixa de atividades de financiamentos</b>                                                          |                 |                |
| Partes relacionadas                                                                                            | (2.804)         | -              |
| Empréstimos e financiamentos - Ingressos                                                                       | 6.700           | 400            |
| Empréstimos e financiamentos - Amortizações                                                                    | 157             | -              |
| Pagamentos de arrendamentos mercantil                                                                          | (108)           | (105)          |
| Pagamentos de dividendos                                                                                       | (17.839)        | (4.636)        |
| Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento                                                          | 66.307          | 1.030.529      |
| Gasto com emissão de ações                                                                                     | (2.957)         | (41.253)       |
| <b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades d</b>                                                      | <b>49.456</b>   | <b>984.935</b> |
| <b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                                | <b>10.282</b>   | <b>984.991</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>                                                                           |                 |                |
| No início do exercício                                                                                         | 1.012.152       | 27.162         |
| No fim do exercício                                                                                            | 899.712         | 1.012.152      |