



DESTAQUES 3T22

- Receita Líquida: R\$129 milhões (-14% vs 3T21)
No acumulado totalizou R\$408 milhões (-18% vs. 9M21);
- Margem bruta: 37,6% no trimestre e 33,2% no acumulado;
- Lucro líquido: R\$28 milhões no 3T22, representando uma margem de 21,4%, e totalizando R\$82 milhões no acumulado;
- ROE anualizado: 9% ao final do 3T22;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,1 bilhão (+59% vs. 3T21), com margem bruta de 35%;
- Forte geração de caixa ajustada: R\$27 milhões no trimestre e R\$190 milhões no ano, resultando em caixa líquido de R\$595 milhões;
- Lançamentos: R\$240 milhões no 3T22, representado pelo empreendimento *Grand Square*. No ano R\$1,1 bilhão (+6% vs 9M21);
- Vendas Líquidas: R\$117 milhões no 3T. No acumulado, totalizou R\$730 milhões (-7% vs 9M21);
- VSO: 11% no trimestre e 49% LTM. Nos lançamentos 20% no 3T22 e 52% LTM;
- Landbank: R\$3,3 bilhões;
- Entrada da Lavvi no empreendimento *Éden West Park*, em parceria com Cyrela e Hines.

Teleconferência em Português

10 de novembro de 2022 – 9h (7h EST)

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

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

3T22

RELEASE DE RESULTADOS

9/11/2022

Sumário

Divulgação de Resultados 3T22	3
Destaques.....	3
Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	5
Desempenho Econômico-Financeiro.....	8
Receita Líquida	8
Lucro Bruto e Margem Bruta (%).....	9
Despesas Comerciais.....	10
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	11
EBITDA e EBITDA Ajustado.....	11
Resultado Financeiro.....	11
Lucro Líquido e Margem Líquida	12
BALANÇO PATRIMONIAL.....	13
Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)	13
Contas a Receber	13
Endividamento e Caixa Líquido.....	14
ANEXO I – Demonstração dos resultados	15
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	16
BP Consolidado (Ativo).....	16
BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido.....	17
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto	18
Fluxo de Caixa Consolidado.....	18

Divulgação de Resultados 3T22

São Paulo, 9 de novembro de 2022 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2022 (3T22). 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	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)	9M22	9M21	A/A (%)
VGv Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	239.928	628.354	-62%	331.072	-28%	1.098.551	1.035.840	6%
VGv Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	214.712	555.811	-61%	255.452	-16%	986.976	858.872	15%
VGv Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	171.770	555.811	-69%	255.452	-33%	837.971	858.872	-2%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	80%	100%	-20,0 p.p.	100%	-20,0 p.p.	85%	100%	-15,1 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	2	-50%	1	0%	4	2	100%
Número de Unidades Lançadas	343	582	-41%	576	-40%	1.183	1.025	15%
Preço Médio Lançado (R\$/m²)	11.450	11.442	0%	9.000	27%	10.564	15.067	-30%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	699	1.080	-35%	575	22%	929	1.011	-8%
Área Útil Lançada (m²)	20.954	54.916	-	36.786	-43%	103.986	68.747	51%
Vendas Líquidas	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)	9M22	9M21	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	117.343	450.329	-74%	192.468	-39%	730.144	787.445	-7%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	97.652	387.931	-75%	124.213	-21%	638.367	623.891	2%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	83.471	358.719	-77%	119.777	-30%	533.298	581.642	-8%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	85%	92%	-7,0 p.p.	96%	-11,0 p.p.	84%	93%	-9,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	183	420	-56%	212	-14%	811	673	21%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)	9M22	9M21	A/A (%)
Receita Líquida	128.813	179.704	-28%	149.328	-14%	408.079	500.023	-18%
Lucro Bruto	48.482	53.126	-9%	64.587	-25%	135.615	210.752	-36%
% Margem Bruta	37,6%	29,6%	8,1 p.p.	43,3%	-5,6 p.p.	33,2%	42,1%	-8,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	48.508	53.214	-9%	65.046	-25%	135.760	212.930	-36%
% Margem Bruta Ajustada	37,7%	29,6%	8,0 p.p.	43,6%	-5,9 p.p.	33,3%	42,6%	-9,3 p.p.
EBITDA Ajustado	25.249	25.204	0%	44.137	-43%	63.797	156.393	-59%
Margem EBITDA Ajustado	19,6%	14,0%	5,6 p.p.	29,6%	-10,0 p.p.	15,6%	31,3%	-15,6 p.p.
Lucro Líquido Controlador	27.620	33.722	-18%	45.634	-39%	82.423	153.230	-46%
% Margem Líquida	21,4%	18,8%	2,7 p.p.	30,6%	-9,1 p.p.	20,2%	30,6%	-10,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,14	0,17	-18%	0,21	-34%	0,39	0,72	-46%
Número de Ações ⁽⁴⁾	195.434	195.434	0%	212.966	-8%	212.966	212.966	0%
Resultado a Apropriar	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)	9M22	9M21	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.086.096	1.044.027	4%	681.206	59%	1.086.096	681.206	59%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	376.409	355.821	6%	257.425	46%	376.409	257.425	46%
Margem dos Resultados a Apropriar	34,7%	34,1%	0,6 p.p.	37,8%	-3,1 p.p.	34,7%	37,8%	-3,1 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	3T22	2T22	T/T (%)	3T21	A/A (%)	9M22	9M21	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(595.321)	(628.793)	-5%	(702.786)	-15%	(595.321)	(702.786)	-15%
Caixa (R\$ mil)	596.859	629.313	-5%	753.618	-21%	596.859	753.618	-21%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.227.487	1.251.554	-2%	1.442.212	-15%	1.227.487	1.442.212	-15%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-48,5%	-50,2%	1,7 p.p.	-48,7%	0,2 p.p.	-48,5%	-48,7%	0,2 p.p.

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

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

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

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

Mensagem da Administração

Notamos um mercado receoso no terceiro trimestre, em especial por conta das incertezas decorrentes das eleições presidenciais que estavam por vir. No cenário macroeconômico, os juros seguiram altos, com o Copom elevando a taxa Selic para 13,75% a.a. em sua reunião de agosto. Por outro lado, as pressões de custos que vinham impactando o INCC e o nosso setor parecem ter se acomodado, com o indicador mensal do INCC tendo ficado próximo da estabilidade em agosto e setembro, ao passo que o IPCA mensal começou a retrair. Na Lavvi inclusive conseguimos economizar na compra de alguns materiais de obra, como no aço por exemplo, que por ser um dos materiais mais representativos em nossos orçamentos contribuiu para uma recuperação na margem % do trimestre.

No caso do *Grand Square*, nosso lançamento do trimestre, localizado próximo à estação de metrô da Praça da Árvore (linha 1/azul), as incertezas comentadas trouxeram insegurança ao público-alvo. Enfrentamos também forte concorrência na micro-região, aumentando o prazo de conversão das vendas, por parte do cliente, e reduzindo portanto nossa VSO % do trimestre. De forma similar, tivemos redução também nas linhas de receita e lucro bruto em relação ao trimestre anterior, quando lançamos 2 empreendimentos maiores, e com velocidade de venda acima do atual.

Fechamos o trimestre com R\$3,3 bilhões em VGV potencial no *landbank*, representados por 7 projetos / fases, e no quarto trimestre já assinamos novas áreas: destaque para o fato relevante que anunciamos em outubro, com a entrada da Companhia no empreendimento *Éden West Park*, em parceria com a Cyrela e a Hines, com VGV total estimado de R\$ 2 bilhões (ex-permuta física), sendo 45% a nossa parte.

Outro evento subsequente, também em outubro, foi a aquisição de um terreno localizado na Barra Funda - São Paulo/SP, com R\$270 milhões de VGV potencial, cujo projeto marcará o nosso ingresso no mercado imobiliário econômico, especificamente no programa Casa Verde e Amarela, abrindo possibilidades de diversificação para a operação atual.

Destaque também para o desembolso de R\$60 milhões em dividendos no 3º trimestre visando a geração de valor para os acionistas. A geração de caixa da Lavvi alcançou R\$27 milhões no período e acumulou R\$190 milhões no ano (ex-dividendos e recompra), resultando em uma robusta posição de R\$595 milhões de caixa líquido ao final do trimestre.

Sobre o estoque, contamos com apenas 9 unidades concluídas, sendo que 92% do VGV total do estoque corresponde a produtos lançados a partir de 2021.

Apesar do cenário macroeconômico ainda adverso, e por mais que o novo ministério presidencial não tenha sido anunciado, entendemos que a principal incerteza advinda das eleições - o nome do eleito - foi superada e seguiremos confiantes para os nossos próximos lançamentos. São excelentes produtos, em localizações privilegiadas, com alta qualidade e preço atrativo, conforme a nossa característica.

Estamos satisfeitos com o que já construímos até aqui e empolgados com o temos para trabalhar nesse restante de ano e em 2023.

Administração.

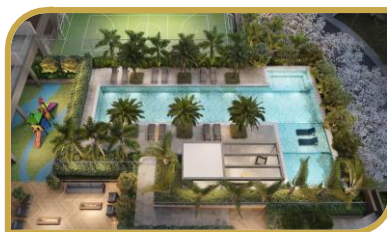
Desempenho Operacional

Lançamentos

No 3T22, realizamos o lançamento do **Grand Square**, empreendimento muito próximo da estação da Praça da Árvore da linha 1/azul do metrô, em São Paulo/SP. O empreendimento teve 343 unidades ofertadas, com metragens de 65m² e 79m² e Studios de 32m² e 45m². É um projeto com lazer completo incluindo quadra recreativa, piscina de raia de 25m2 e infantil, academia, área gourmet, playground, dentre outros. Com um VGV de R\$228 milhões líquidos de permuta, o **Grand Square** é o quarto lançamento da Lavvi em 2022, com venda de 22% das unidades no primeiro mês. Hoje, 29% das unidades estão vendidas. No acumulado do ano a Lavvi acumulou R\$1,1 bilhão em VGV lançado.



- ✓ Lançamento: agosto/2022
- ✓ Unidades: 343
- ✓ Unidades ex-permuta: 325
- ✓ VGV: R\$240 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$228 milhões
- ✓ Localização: Chácara Inglesa, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Médio-alto
- ✓ Entrega: dez/2025
- ✓ %Lavvi: 80%
- ✓ % Vendas (VGV): 20%
- ✓ % Vendas (un.): 22%



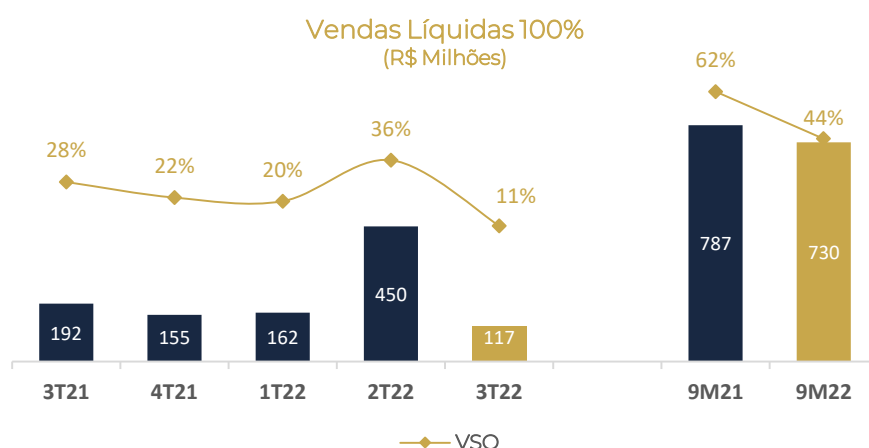
Vendas e Distratos

As vendas líquidas contratadas no 3T22 **totalizaram R\$117 milhões**, redução de 39% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (3T21), quando a Companhia lançou o **Wonder Ipiranga**, com quase 600 unidades, e que na ocasião já se encontrava com 44% do VGV vendido.

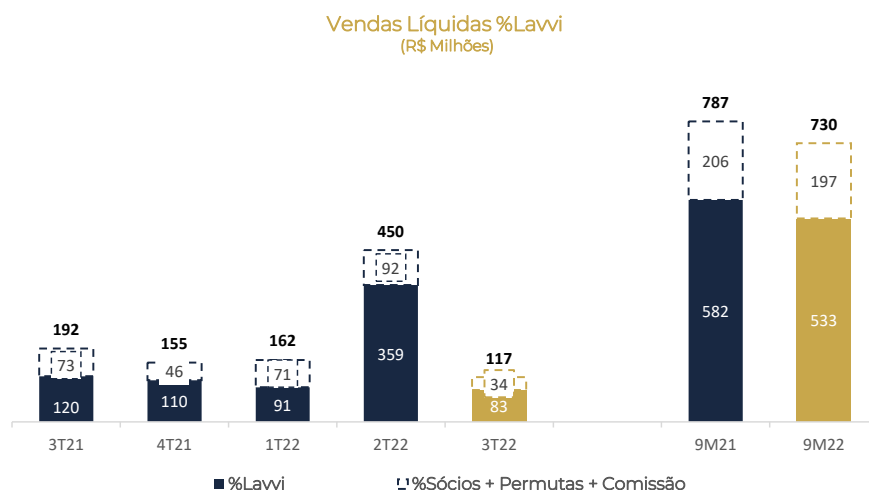
Continuamos no ritmo de venda de estoque, com um aumento de 5% em relação ao 2T22. Desta maneira, a média de vendas mensal do estoque foi de R\$19 milhões.

No 3T22 tivemos um aumento pontual nos distratos, decorrentes de clientes que optaram por trocar de unidade e por, estrategicamente, termos distratado casos que estavam no jurídico, com a intenção de revendê-los rápido e em melhores condições.

Em decorrência dos fatores acima, no 3T22 a VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) foi de 11%, sendo que **no acumulado alcançou 44%**.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$83 milhões no 3T22, redução de 30% em relação ao 3T21.



No 3T22, conforme acima, os distratos representaram uma parcela maior das vendas brutas, registrando 20%, um percentual alto para o nosso histórico, que corresponde a um VGV de R\$30 milhões e a 28 unidades, onde destacamos que 43% destes distratos foram revendidos no próprio trimestre e 29% foram trocas de unidades.

Vendas (R\$ Mil)	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Vendas Brutas 100%	147.422	461.372	(68,0%)	207.608	(29,0%)	775.635	813.349	(4,6%)
Distratos 100%	30.079	11.043	172,4%	15.141	98,7%	45.491	25.904	75,6%
Vendas Líquidas 100%	117.343	450.329	(73,9%)	192.468	(39,0%)	730.144	787.445	(7,3%)
Vendas Líquidas %Lavvi	83.471	358.719	(76,7%)	119.777	(30,3%)	533.298	581.642	(8,3%)
Distratos / Vendas Brutas	20%	2%	18 p.p.	7%	13 p.p.	6%	3%	3 p.p.

Estoque

Ao final do 3T22, o estoque a valor de mercado era de R\$893 milhões, correspondendo a 945 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 92% correspondem aos produtos lançados a partir de 2021 (Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali) e aos lançamentos de 2022 (High Wonder, Verdant, Green View e Grand Square), ii) 52% correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas 9 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos a) lançados após 2021 e b) com estoque zerado, os empreendimentos apresentam, em média, 94% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	406	284	273	1	99,6%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	5.718	5.375	352	4	98,9%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.446	578	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	25.978	20.782	120	11	90,8%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	15.149	7.723	272	20	92,6%
Lumiere	Em Obras	nov-20	25.821	25.821	370	51	86,2%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	200.652	200.652	449	89	80,2%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	126.662	126.662	576	190	67,0%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	72.000	57.600	408	153	62,5%
High Wonder	Em Obras	fev-22	40.600	20.698	258	43	83,3%
Verdant	Stand de Vendas	abr-22	21.923	21.923	174	13	92,5%
Green View	Stand de Vendas	jun-22	173.417	173.417	408	97	76,2%
Grand Square	Lançamento	ago-22	183.544	146.835	343	269	21,6%
Total	-	-	893.315	808.350	5.221	945	81,9%

¹ R\$ Milhares

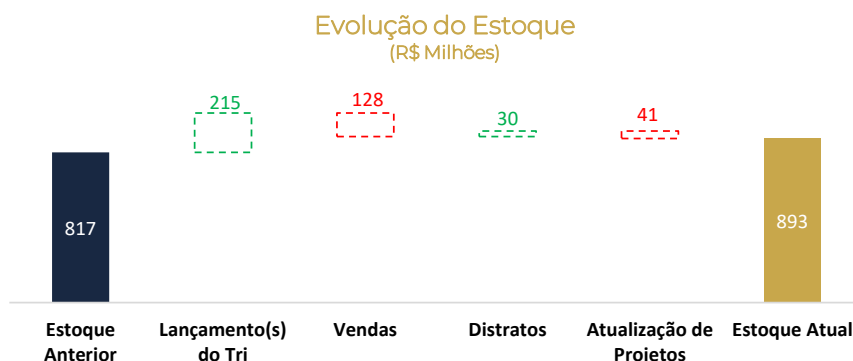
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T22.

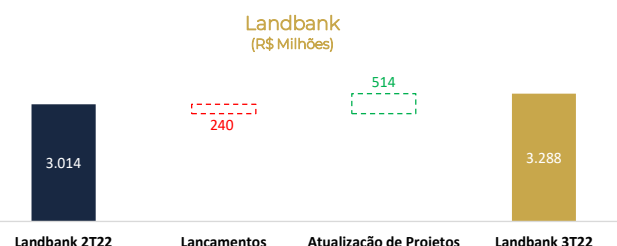


Landbank

No 3T22, a Companhia não adquiriu terrenos. As alterações do período decorrem i) do lançamento realizado no trimestre; e ii) das atualizações de produtos e preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 3T22, o landbank totalizava VGV potencial de R\$3,3 bilhões. A forma de aquisição se deu 85% via caixa e 15% permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em todos os projetos**, com participação média de 92%.

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Total
Zona Norte					0
Zona Oeste					0
Centro			266	89	355
Zona Leste			1.098		1.098
Zona Sul	805	1.030			1.596
Total	805	1.030	1.364	89	3.288



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

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

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

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

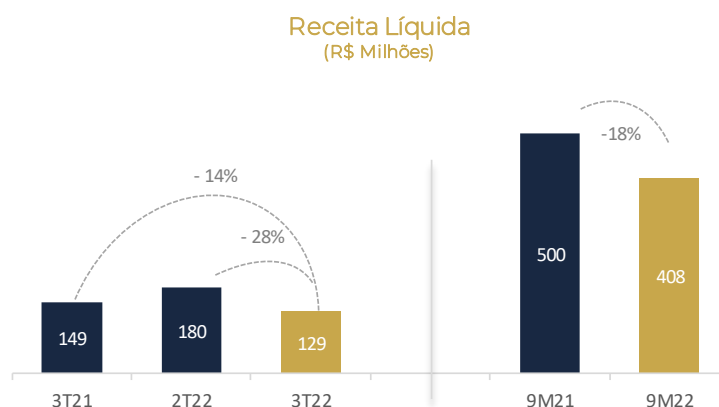
Como eventos subsequentes ao 3T22, em outubro a Companhia anunciou fato relevante marcando sua entrada no empreendimento **Éden West Park**, em parceria com a Cyrela e a Hines. O VGV total estimado para este projeto chega próximo aos R\$ 2 bilhões, sendo 45% a nossa participação.

Ainda em outubro a Lavvi adquiriu uma área na região da Barra Funda, em São Paulo/SP, totalizando um VGV potencial de aproximadamente R\$270 milhões. Este terreno foi adquirido para futuro lançamento destinado ao mercado imobiliário econômico, especificamente no programa Casa Verde e Amarela, abrindo possibilidades de diversificação para a nossa operação atual. O custo de aquisição ficou próximo a 11% do VGV potencial, sendo que o pagamento ocorrerá 100% em caixa, de forma parcelada, sem permuta.

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 3T22, a receita líquida totalizou R\$129 milhões, -28% vs. 2T22 e 14% abaixo do 3T21. No acumulado a receita totalizou R\$408 milhões (-18% vs. 9M21).



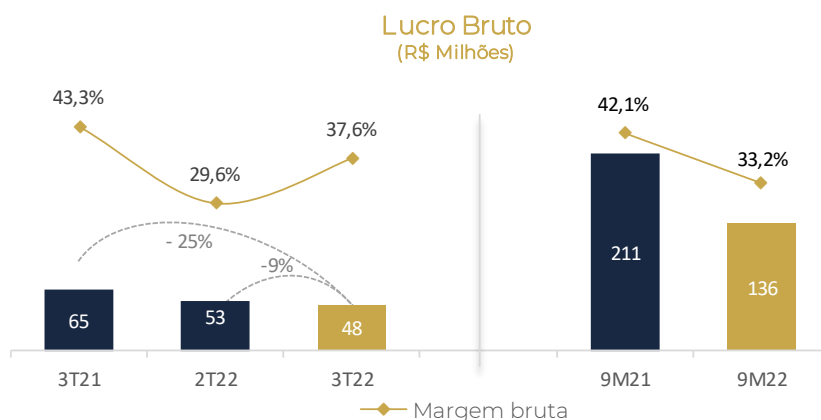
No trimestre, a receita líquida foi originada, principalmente, nas vendas realizadas no período e na evolução do %PoC de empreendimentos que estão avançando rapidamente, que já possuem um alto percentual do VGV vendido, como foi o caso do *Wonder Praças*, do *Lumiere* e do *High Wonder*. O lançamento deste trimestre, *Grand Square*, ocorreu no último dia de agosto e teve aproximadamente 1 mês de vendas contribuindo para as receitas do 3T22.

Por outro lado, o aumento pontual nos distratos, que foram distribuídos em unidades de empreendimentos diversos como do *Nativ*, *One Park Perdizes*, *Wonder Ipiranga* e *Verdant* impactaram de forma negativa na receita do período. E como lançamento recente do trimestre anterior, o *Green View* agora contribui em proporção menor do que no 2T, visto que agora o %PoC só deve evoluir a partir do início de obra.

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

Lucro Bruto e Margem Bruta (%)

O lucro bruto atingiu R\$48 milhões no trimestre, 9% abaixo do 2T22 e 25% do 3T21. A margem bruta ficou em 37,6% no 3T22, uma expansão de 8,1 p.p. em relação ao 2T22. O lucro bruto no acumulado em 12 meses totalizou R\$179 milhões, dos quais R\$136 milhões foram registrados no 9M22 (margem de 33,2%).



A **forte expansão na margem percentual** do trimestre reflete principalmente o mix das novas vendas realizadas no período, quando a Companhia conseguiu **para essas novas vendas margens maiores** do que aquelas observadas no 2T22 e maiores também do que as respectivas margens REF. Destaque aqui para as novas vendas de empreendimentos com alto %FIT e pouca evolução de obra (%PoC “estável”), que resultar em altíssimas margens na fotografia do trimestre (exemplos *Verdant* e *Villa Versace*).

Junto com as novas vendas, a **evolução do %PoC de empreendimentos** como o *Wonder Praças*, o *Lumiere* e o *High Wonder*, também contribuíram para a expansão da margem bruta observada no 3T.

Adicionalmente, agora no 3T22 a Companhia conseguiu economizar nos orçamentos de alguns materiais de obra, como por exemplo no aço, ocasionando um efeito 'rebote' em relação à margem do 2T22, aliviando assim parte dos estouros que tínhamos registrado anteriormente em patamares acima do INCC.

Por fim, observamos ainda uma contribuição positiva pontual advinda da defasagem temporal existente entre o indicador do INCC que incidiu nesse trimestre sobre a carteira (+5,37%) versus o indicador do INCC que incidiu sobre os custos das obras (+3,11%) - efeito oposto ao observado no 2T -, e um impacto negativo decorrente das antecipações de fluxos realizadas pelos nossos clientes, que resultam em um VGV menor nessas vendas, por mais que em contrapartida gerem maior receita financeira e maior comprometimento do cliente com o produto.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$16 milhões no 3T22, uma redução de 23% vs. 2T22 e estável quando comparado ao 3T21. No ano, totalizam R\$47 milhões, um crescimento de 10% vs. 9M21.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Despesas com vendas	(3.497)	(4.347)	-20%	(3.916)	-11%	(11.381)	(7.682)	48%
Marketing, propaganda e comunicação	(2.042)	(2.758)	-26%	(3.675)	-44%	(6.170)	(6.853)	-10%
Despesas com estande	(10.459)	(13.543)	-23%	(8.239)	27%	(29.273)	(27.847)	5%
Outras despesas	(1)	(62)	-98%	(187)	-99%	(280)	(304)	-8%
Total	(15.999)	(20.710)	-23%	(16.017)	0%	(47.104)	(42.686)	10%
% Receita Líquida	-12,4%	-11,5%	-0,9 p.p.	-10,7%	-1,7 p.p.	-11,5%	-8,5%	-3,0 p.p.

As despesas comerciais no trimestre referem-se principalmente às despesas com estande, tanto do lançamento do trimestre (*Grand Square*), como também do próximo lançamento, o *Galleria Residence* (Embuaçu-Klabín), cujo estande comercial já está pronto, com possibilidade de ser lançado ainda no 4º trimestre. A redução T/T das despesas com vendas e com marketing reflete o fato de termos realizado um único lançamento no período, em contraste com 2 lançamentos no 2T22.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 3T22 somando R\$8 milhões, estável vs. 2T22. No ano, totalizam R\$24 milhões, um crescimento de 29% vs. 9M21.

Despesas G&A, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Despesas com pessoal	(3.223)	(3.178)	1%	(2.200)	47%	(9.102)	(6.543)	39%
Participação de empregados (PLR)	(999)	(992)	1%	(1.110)	-10%	(2.430)	(3.145)	-23%
Serviços de terceiros	(1.796)	(1.938)	-7%	(1.165)	54%	(5.722)	(3.320)	72%
Depreciação	(176)	(246)	-28%	(167)	5%	(671)	(538)	25%
Manutenção e utilidades	(1.037)	(1.126)	-8%	(706)	47%	(3.100)	(1.945)	59%
Legais e cartoriais	(174)	(119)	46%	(116)	50%	(497)	(283)	76%
Despesas com honorários adm	(881)	(852)	3%	(958)	-8%	(2.668)	(2.878)	-7%
Demais despesas	(93)	(26)	258%	(37)	151%	(205)	(264)	-22%
Total	(8.379)	(8.477)	-1%	(6.459)	30%	(24.395)	(18.916)	29%
% Receita Líquida	-6,5%	-4,7%	-1,8 p.p.	-4,3%	-2,2 p.p.	-6,0%	-3,8%	-2,2 p.p.

A estabilidade vs. 2T22 no G&A do trimestre é notada em praticamente todas as linhas das despesas. Por outro lado, ainda que tenha ficado estável nominalmente, o total de despesas G&A em percentual da receita líquida alcançou 6,5% neste trimestre, acima do nosso histórico refletindo a receita 28% inferior ao 2T22.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o 3T22 registrando uma despesa de R\$0,5 milhão. No acumulado, registrou despesa de R\$3,6 milhões.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Provisão para contingência	(255)	(143)	78%	(27)	844%	(504)	251	N/A
Outros ganhos/(perdas) investimentos	(126)	776	N/A	-	N/A	(2.910)	(3)	96900%
Recuperação de despesas	-	-	N/A	-	N/A	-	529	N/A
Outras receitas (despesas)	(154)	(3)	5033%	(1)	15300%	(157)	(5)	3040%
Outras Receita (Despesas)	(535)	630	N/A	(28)	1811%	(3.571)	772	N/A
% Receita Líquida	-0,4%	0,4%	-0,8 p.p.	0,0%	-0,4 p.p.	-0,9%	0,2%	-1,0 p.p.

A despesa no acumulado do ano reflete principalmente as despesas incorridas no terreno da Ricardo Jaffet, cuja desistência foi realizada no 1º trimestre deste ano, tal como comentado no release da ocasião.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado encerrou o trimestre em R\$25 milhões, estável em relação ao 2T22 e 43% abaixo do 3T21. No acumulado do ano até o momento alcançou R\$64 milhões (-59% A/A). A margem EBITDA ajustada foi de 20% no trimestre e 16% no acumulado do ano.

EBITDA, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	34.195	35.675	-4%	53.278	-36%	96.089	173.920	-45%
Imposto de Renda e CS	5.190	6.594	-21%	4.395	18%	16.534	13.227	25%
Resultado Financeiro	(14.338)	(17.399)	-18%	(14.162)	1%	(49.642)	(33.470)	48%
Depreciação & Amortização	176	246	-28%	167	5%	671	538	25%
EBITDA	25.223	25.116	0%	43.678	-42%	63.652	154.215	-59%
% Margem EBITDA	19,6%	14,0%	5,6 p.p.	29,2%	-9,7 p.p.	15,6%	30,8%	-15,2 p.p.
Juros Capitalizados	26	88	-70%	459	-94%	145	2.178	-93%
EBITDA Ajustado	25.249	25.204	0%	44.137	-43%	63.797	156.393	-59%
% Margem EBITDA Ajustada	19,6%	14,0%	5,6 p.p.	29,6%	-10,0 p.p.	15,6%	31,3%	-15,6 p.p.

Com menor receita e margem no acumulado do ano em relação ao 9M21, as despesas aumentam sua representatividade nos resultados e, portanto, levaram a uma redução maior no EBITDA ajustado.

Resultado Financeiro

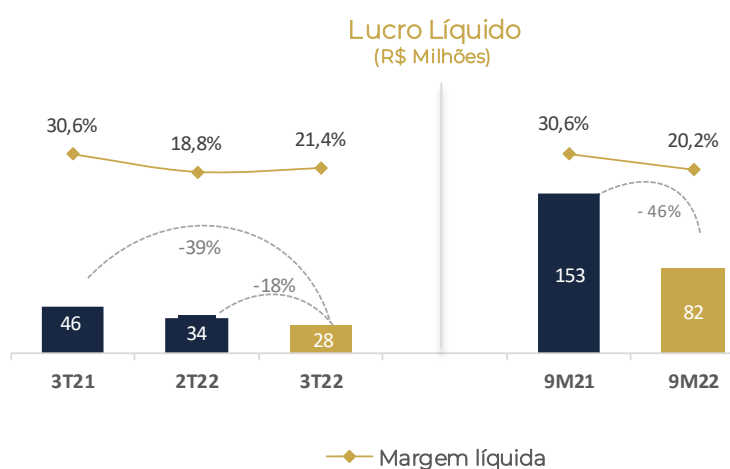
O resultado financeiro encerrou o trimestre em R\$14 milhões, estável em relação ao 3T21 e redução de 18% em relação ao 2T22. No acumulado, totalizou R\$50 milhões, um crescimento de 48% em relação ao 9M21.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13.412	15.334	-13%	13.934	-4%	46.812	33.893	38%
Juros recebidos	1.679	1.323	27%	828	103%	4.578	1.587	188%
Outras receitas financeiras	170	1.415	-88%	16	963%	829	41	1922%
Receitas Financeiras	15.261	18.072	-16%	14.778	3%	52.219	35.521	47%
Despesas bancárias	(577)	(101)	471%	(50)	1054%	(762)	(128)	495%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(249)	(433)	-42%	(481)	-48%	(1.311)	(1.328)	-1%
Outras despesas financeiras	(97)	(139)	-30%	(85)	14%	(504)	(595)	-15%
Despesas Financeiras	(923)	(673)	37%	(616)	50%	(2.577)	(2.051)	26%
Resultado Financeiro	14.338	17.399	-18%	14.162	1%	49.642	33.470	48%

O crescimento A/A nos rendimentos sobre aplicações no acumulado do ano reflete principalmente o expressivo aumento do CDI observado no período (Taxa Selic de 13,75% no 9M22 vs. 6,25% no 9M21). Por outro lado, a redução T/T reflete tanto o menor saldo de caixa (por conta dos dividendos de R\$ 60 milhões distribuídos em setembro) e uma pior rentabilidade dos nossos ativos financeiros neste trimestre.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R\$28 milhões no 3T22, 18% abaixo do 2T22 e 39% abaixo do 3T21. A margem líquida foi de 21,4% no trimestre, uma expansão de 2,7 p.p. em relação ao 2T22. No ano o lucro líquido soma R\$82 milhões, com margem de 20,2%.



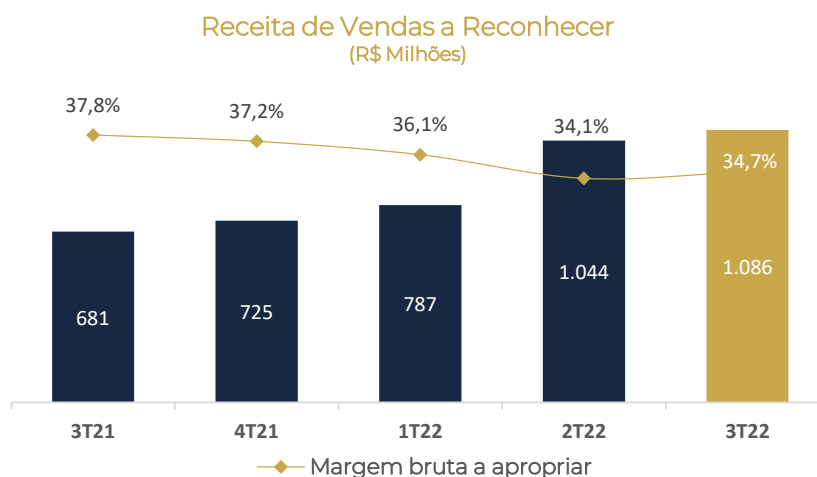
A expansão percentual da margem líquida na comparação com o 2T22 reflete alguns dos principais efeitos comentados na seção de Lucro Bruto, como as novas vendas do trimestre e as economias nas obras. Por outro lado, a redução de 18% para o lucro registrado no 2T22 é principalmente reflexo da menor representatividade que o empreendimento *Verdant* passou a ter no 3T, visto que sua contabilidade inicial ("PoC de largada") já havia ocorrido.

No acumulado em 12 meses (LTM), o lucro líquido foi de R\$107 milhões. O ROE anualizado ao final do período foi de 9%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T22 vs 3T21).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,1 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 35%, uma expansão de 0,6 p.p. em relação ao 2T22.



A receita de vendas a reconhecer ⁽ⁱ⁾ ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Neste trimestre, observamos os seguintes fatores que afetaram a margem bruta a apropriar. De um lado, tivemos: i) as novas vendas do trimestre realizadas com margens maiores; ii) a economia nos orçamentos de obras conforme comentada na seção Lucro Bruto (exemplo aço); e a iii) defasagem temporal entre os indicadores INCC incidentes sobre a carteira e o custo. De outro lado tivemos: i) a inclusão da receita a apropriar do empreendimento recém-lançado (*Grand Square*), projeto com margem bruta inferior à média da Companhia; e ii) o impacto negativo decorrente das antecipações de fluxos realizadas pelos nossos clientes (menor ticket médio nas vendas).

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

Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$980 milhões, 3% superior ao 2T22, e 23% superior ao 3T21, impulsionada principalmente pelos lançamentos recentes, cujos recebíveis passaram a ser incorporados em nossos números, sendo que a regra de os caracterizar como *on ou off balance* é determinada pelo %PoC.

Contas a Receber, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A
Unidades em construção	355.892	325.274	9%	332.872	7%
Unidades concluídas (Realizado)	3.533	14.512	-76%	51.050	-93%
Contas a Receber (Não realizado)	811.763	786.657	3%	503.365	61%
Total dos Recebíveis	1.171.188	1.126.443	4%	887.287	32%
Adiantamento de Clientes	(191.290)	(173.454)	10%	(89.527)	114%
Total Contas a Receber	979.898	952.989	3%	797.760	23%

A redução de 76% em unidades concluídas reflete recebimentos decorrentes do projeto Nativ Tatuapé, cuja entrega foi realizada no início deste ano.

Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de R\$595 milhões, sem dívida, levando a um índice Dívida (caixa) Líquida / Patrimônio Líquido de -48,5%.

Dívida (Caixa) Líquido	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A
Dívida CP	12	5	143%	628	-98%
Dívida LP	1.525	515	196%	50.204	-97%
Dívida Total	1.537	520	196%	50.832	-97%
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.916	14.831	7%	2.686	493%
Títulos e Valores Mobiliários	580.942	614.482	-5%	750.932	-23%
Caixa e Aplicações	596.859	629.313	-5%	753.618	-21%
Dívida (Caixa) Líquida	(595.321)	(628.793)	-5%	(702.786)	-15%
Geração (Consumo) de Caixa	(33.472)	2.978	n.a.	(153.385)	-78%
Programa de recompra	-	33.270	n.a.	7.272	n.a.
Dividendos	60.000	60.000	0%	-	n.a.
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	26.528	96.248	-72%	(146.113)	n.a.
Patrimônio Líquido	1.227.487	1.251.554	-2%	1.442.212	-15%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-48,5%	-50,2%	1,7 p.p.	-48,7%	0,2 p.p.

No trimestre, houve geração de caixa de R\$27 milhões e no acumulado do ano de R\$190 milhões (ajustada pelos dividendos e recompras de ações), refletindo principalmente o fator antecipação nas vendas de nossos lançamentos, conforme já vínhamos observando desde o lançamento do *Villa*. Ou seja, o fato de nossos clientes estarem optando por tabelas curtas, seja via expressivos valores pagos de entrada/vendas à vista, seja via antecipação dos fluxos em relação à nossa tabela padrão, resultam neste momento em uma sólida posição de caixa para a Companhia.

Destaque para as saídas de caixa visando a geração de valor para os acionistas, sendo i) no trimestre R\$60 milhões desembolsados para o pagamento de dividendos, acumulando R\$120 milhões no ano; e ii) no acumulado do ano R\$46 milhões desembolsados dentro do programa de recompra de ações.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	3T22	2T22	T/T	3T21	A/A	9M22	9M21	A/A
Receita Líquida	128.813	179.704	-28%	149.328	-14%	408.079	500.023	-18%
Custos dos imóveis vendidos	(80.331)	(126.578)	-37%	(84.741)	-5%	(272.464)	(289.271)	-6%
Lucro bruto	48.482	53.126	-9%	64.587	-25%	135.615	210.752	-36%
Margem Bruta %	37,6%	29,6%	8,1 p.p.	43,3%	-5,6 p.p.	33,2%	42,1%	-8,9 p.p.
(Despesas) receitas operacionais	(23.435)	(28.256)	-17%	(21.076)	11%	(72.633)	(57.075)	27%
Despesas comerciais	(15.999)	(20.710)	-23%	(16.017)	0%	(47.104)	(42.686)	10%
Despesas administrativas	(8.379)	(8.477)	-1%	(6.459)	30%	(24.395)	(18.916)	29%
Resultado de equivalência patrimonial	1.478	301	391%	1.428	3%	2.436	3.755	-35%
Outras receitas (despesas) operacionais	(535)	630	N/A	(28)	1809%	(3.571)	772	N/A
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	25.047	24.870	1%	43.511	-42%	62.981	153.677	-59%
Receitas financeiras	15.261	18.072	-16%	14.778	3%	52.219	35.521	47%
Despesas financeiras	(923)	(673)	37%	(616)	50%	(2.577)	(2.051)	26%
Receita (despesas) financeiras líquidas	14.338	17.399	-18%	14.162	1%	49.642	33.470	48%
Resultado antes da contribuição social e IR	39.385	42.269	-7%	57.673	-32%	112.623	187.147	-40%
IR e contribuição social - correntes	(5.120)	(6.743)	-24%	(4.540)	13%	(17.619)	(11.986)	47%
IR e contribuição social - diferidos	(70)	149	N/A	145	N/A	1.085	(1.241)	N/A
Lucro líquido antes da participação de	34.195	35.675	-4%	53.278	-36%	96.089	173.920	-45%
Minoritários	(6.575)	(1.953)	237%	(7.644)	-14%	(13.666)	(20.690)	-34%
Lucro líquido atribuível aos acionistas	27.620	33.722	-18%	45.634	-39%	82.423	153.230	-46%
% Margem Líquida	21,4%	18,8%	2,7 p.p.	30,6%	-9,1 p.p.	20,2%	30,6%	-10,4 p.p.

ANEXO II – Balanço patrimonial

BP Consolidado (Ativo)

	3T22	2T22	4T21
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.916	14.831	4.620
Caixa Restrito	700	455	2.495
Títulos e valores mobiliários	466.333	501.494	460.223
Contas a receber	241.084	250.707	271.790
Imóveis a comercializar	754.853	717.763	394.801
Impostos e contribuições a compensar	4.766	4.407	4.638
Demais contas	3.868	4.711	1.396
Total do ativo circulante	1.487.522	1.494.368	1.139.963
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	118.341	89.079	81.194
Títulos e valores mobiliários	114.609	112.988	106.589
Partes relacionadas	29.599	28.705	13.330
Impostos e contribuições a compensar	7.145	6.512	1.912
Imóveis a comercializar	17.861	47.464	388.060
Demais contas	11	11	12
Investimentos em controladas e coligadas	11.081	11.320	15.083
Imobilizado	3.372	3.721	4.077
Intangível	724	713	820
Total do ativo não circulante	302.743	300.515	611.077
TOTAL DO ATIVO	1.790.264	1.794.882	1.751.040

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	3T22	2T22	4T21
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	12	5	1
Arrendamento mercantil	607	571	504
Fornecedores	22.846	21.062	12.230
Provisão para garantia	3.207	3.142	1.421
Impostos e contribuições a recolher	6.400	6.753	3.489
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	4.844	935	5.241
Salários, encargos sociais e participações	7.594	5.856	5.989
Contas a pagar por aquisição de imóveis	28.333	31.020	36.434
Dividendos a pagar	0	0	42.211
Partes relacionadas	14.361	14.361	14.361
Adiantamentos de clientes	317.920	300.796	233.569
Demais contas	1.335	3.262	3.637
Total do passivo circulante	407.460	387.763	359.087
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	1.525	515	413
Arrendamento mercantil	1.697	1.861	2.149
Provisão para garantia	5.498	4.732	5.499
Impostos e contribuições a recolher	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	93.719	98.351	104.593
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	6.891	6.637	6.388
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.586	6.349	4.450
Demais contas	43.402	37.120	18.499
Total do passivo não circulante	155.317	155.566	141.991
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	13.563	13.563	13.563
Reserva de investimentos	-	48.713	90.214
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(14.632)
Reserva de Lucros	53.345	37.013	-
Outros resultados abrangentes	6.384	2.774	-
Participações minoritárias	84.362	79.656	71.829
Total do patrimônio líquido	1.227.487	1.251.554	1.249.962
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.790.264	1.794.882	1.751.040

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	9M22	9M21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	112.623	187.147
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	671	538
Resultado de equivalência patrimonial	(2.435)	(3.755)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	149	2.178
Ajuste a valor presente de contas a receber	2.408	(691)
Ajuste a valor presente de arrendamento	302	282
Receita de imóveis - Provisão distrato	(649)	(2.939)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	1.162	2.121
Provisão para garantia de obra	2.949	2.576
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	503	(253)
Tributos diferidos sobre as receitas	(1.176)	1.344
Variação nos ativos operacionais		
Contas a receber	(8.200)	(85.651)
Imóveis a comercializar	56.958	(414.265)
Tributos a recuperar	(5.361)	(5.506)
Outros créditos	(2.472)	1.000
Variação nos passivos operacionais		
Fornecedores	10.616	7.306
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(18.975)	63.734
Impostos e contribuições a recolher	2.911	1.753
Salários, encargos sociais	1.605	3.063
Adiantamentos de clientes	40.074	43.201
Outras contas a pagar	21.436	10.897
Caixa gerado nas atividades operacionais	215.099	(185.920)
Impostos e contribuições pagos	(17.619)	(11.987)
Juros pagos	(45)	(640)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais	197.435	(198.547)
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Dividendos recebidos	6.437	-
Caixa restrito	1.795	(2.517)
Títulos e Valores Mobiliários	(7.746)	(628.209)
Imobilizado e intangível	145	(3.310)
Investimentos com operação de Swap	(3.790)	-
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	(3.159)	(634.036)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	(16.269)	(4.098)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.518	1.393
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(405)	(6.899)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(666)	(579)
Pagamentos de dividendos	(131.416)	(50.815)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	10.283	4.164
Gasto com emissão de ações	-	(337)
Ações em tesouraria	(46.023)	(7.272)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos	(182.978)	(64.443)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	11.297	(897.026)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	4.620	899.712
No fim do exercício	15.916	2.686