

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	86
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>199.534.352</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>4.100.000</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	1.318.189	1.186.506
1.01	Ativo Circulante	256.027	131.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	6
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	6
1.01.02	Aplicações Financeiras	250.993	125.602
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	250.993	123.122
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	250.993	123.122
1.01.04	Estoques	1.567	962
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.567	962
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.124	4.790
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.124	4.790
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	342	459
1.01.08.03	Outros	342	459
1.01.08.03.01	Outros Créditos	342	459
1.02	Ativo Não Circulante	1.062.162	1.054.687
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.282	160.570
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.216	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.216	110.616
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	30.542	45.751
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	30.542	45.751
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.524	4.203
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	9.524	4.203
1.02.02	Investimentos	1.012.763	890.545
1.02.02.01	Participações Societárias	1.012.763	890.545
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	93.085	50.600
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	919.678	839.945
1.02.03	Imobilizado	2.512	2.881
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.247	1.315
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.265	1.566
1.02.04	Intangível	605	691
1.02.04.01	Intangíveis	605	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	603	689

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	1.318.189	1.186.506
2.01	Passivo Circulante	8.363	8.275
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.789	5.923
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.789	5.923
2.01.02	Fornecedores	768	514
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	768	514
2.01.03	Obrigações Fiscais	196	231
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	196	231
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	196	231
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	567	578
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	567	578
2.01.05	Outras Obrigações	43	1.029
2.01.05.02	Outros	43	1.029
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	43	1.029
2.02	Passivo Não Circulante	48.593	6.540
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.399	1.472
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.399	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	40.289	0
2.02.02.02	Outros	40.289	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	40.289	0
2.02.04	Provisões	6.905	5.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.905	5.068
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.905	5.068
2.03	Patrimônio Líquido	1.261.233	1.171.691
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	166.029	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	165.876	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.216	2.480

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	190	2.404	1.767	5.858
3.03	Resultado Bruto	190	2.404	1.767	5.858
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	40.949	126.918	20.475	51.016
3.04.01	Despesas com Vendas	-120	-321	-10	-98
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.923	-29.550	-8.137	-22.911
3.04.02.01	Despesas da Administração	-8.888	-26.505	-7.255	-20.242
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.035	-3.045	-882	-2.669
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-875	-2.064	-284	-768
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.867	158.853	28.906	74.793
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.139	129.322	22.242	56.874
3.06	Resultado Financeiro	7.426	13.985	4.911	26.698
3.06.01	Receitas Financeiras	8.183	20.145	5.282	28.408
3.06.02	Despesas Financeiras	-757	-6.160	-371	-1.710
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.565	143.307	27.153	83.572
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	466	-1.152
3.08.01	Corrente	0	0	466	-1.152
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.565	143.307	27.619	82.420
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	48.565	143.307	27.619	82.420
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2485	0,7333	0,1383	0,4127
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2485	0,7333	0,1383	0,4127

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	48.565	143.307	27.619	82.420
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-96	3.736	3.610	6.384
4.03	Resultado Abrangente do Período	48.469	147.043	31.229	88.804

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.040	7.260
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-31.996	10.169
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	143.307	83.572
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	558	662
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-158.853	-74.793
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	517	302
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	1.837	426
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-15.910	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.452	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.044	-1.757
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-605	601
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.655	-4.784
6.01.02.04	Outros créditos	117	84
6.01.02.05	Fornecedores	254	497
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-35	1.103
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	866	509
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-986	233
6.01.03	Outros	0	-1.152
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	0	-1.152
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	35.288	175.681
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-122.964	-70.928
6.02.02	Dividendos recebidos	163.021	178.602
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-345	0
6.02.05	Aplicações financeiras	-1.345	71.692
6.02.06	Imobilizado e intangível	-2	105
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.077	-3.790
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	747	-182.957
6.03.01	Partes relacionadas	18.661	-16.269
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-702	-666
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-57.501	-119.999
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-46.023
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	40.289	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5	-16
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6	173
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1	157

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-22.501	0	-57.501
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-22.501	0	-22.501
5.04.11	Dividendos adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	143.307	3.736	147.043
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	143.307	0	143.307
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.736	3.736
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	120.806	6.216	1.261.233



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-90.214	-29.075	0	-123.811
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	-48.713	-29.075	0	-77.788
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.420	6.384	88.804
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.420	0	82.420
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	6.384	6.384
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	13.563	53.345	6.384	1.143.126

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	2.632	6.413
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.632	6.413
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.802	-9.469
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.802	-9.469
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.170	-3.056
7.04	Retenções	-558	-662
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-558	-662
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.728	-3.718
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	178.998	103.201
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	158.853	74.793
7.06.02	Receitas Financeiras	20.145	28.408
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.270	99.483
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.270	99.483
7.08.01	Pessoal	17.575	14.201
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.377	9.102
7.08.01.04	Outros	6.198	5.099
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.045	2.669
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.153	2.430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	228	1.152
7.08.02.01	Federais	228	1.152
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.160	1.710
7.08.03.01	Juros	6.160	1.710
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	143.307	82.420
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	143.307	82.420

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.198.322	1.928.664
1.01	Ativo Circulante	1.572.605	1.517.195
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	17.891	33.635
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16.204	32.685
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.687	950
1.01.02	Aplicações Financeiras	475.217	395.263
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	475.217	392.783
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	475.217	392.783
1.01.03	Contas a Receber	444.018	293.805
1.01.03.01	Clientes	444.018	293.805
1.01.04	Estoques	622.780	787.976
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	622.780	787.976
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.230	5.512
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.230	5.512
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.398	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.071	1.004
1.01.08.03	Outros	3.071	1.004
1.01.08.03.01	Outros Créditos	3.071	1.004
1.02	Ativo Não Circulante	625.717	411.469
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	521.113	357.224
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.216	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.216	110.616
1.02.01.04	Contas a Receber	125.900	101.226
1.02.01.04.01	Clientes	125.900	101.226
1.02.01.05	Estoques	346.002	108.677
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	346.002	108.677
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	30.542	30.816
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	30.542	30.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.453	5.889
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	12.306	5.878
1.02.01.10.04	Outros Créditos	147	11
1.02.02	Investimentos	93.085	50.600
1.02.02.01	Participações Societárias	93.085	50.600
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	93.085	50.600
1.02.03	Imobilizado	10.914	2.954
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.649	1.388
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.265	1.566
1.02.04	Intangível	605	691
1.02.04.01	Intangíveis	605	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	603	689

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.198.322	1.928.664
2.01	Passivo Circulante	457.222	334.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.144	7.801
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.144	7.801
2.01.02	Fornecedores	22.058	19.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	22.058	19.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.742	11.079
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.742	11.079
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	6.257	4.748
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	11.485	6.331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.639	903
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	35.072	325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	35.072	325
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	567	578
2.01.05	Outras Obrigações	368.686	292.680
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	60.000	14.361
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	60.000	14.361
2.01.05.02	Outros	308.686	278.319
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	256.305	242.221
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	51.307	34.650
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.074	1.448
2.01.06	Provisões	2.953	2.705
2.01.06.02	Outras Provisões	2.953	2.705
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.953	2.705
2.02	Passivo Não Circulante	409.725	337.889
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	148.400	43.715
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	147.001	42.243
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	147.001	42.243
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.399	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	242.014	280.345
2.02.02.02	Outros	242.014	280.345
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	89.270	91.531
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	81.565	111.408
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	71.179	77.406
2.02.03	Tributos Diferidos	3.130	2.251
2.02.04	Provisões	16.181	11.578
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.062	5.343
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	7.062	5.343
2.02.04.02	Outras Provisões	9.119	6.235
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	9.119	6.235
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.331.375	1.256.057
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	166.029	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	165.876	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.216	2.480
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	70.142	84.366

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	204.980	647.673	128.813	408.078
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-136.082	-436.219	-80.331	-272.464
3.03	Resultado Bruto	68.898	211.454	48.482	135.614
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-26.695	-75.332	-23.436	-72.635
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.126	-53.376	-16.000	-47.105
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.690	-32.457	-8.378	-24.394
3.04.02.01	Despesas da Administração	-9.655	-29.412	-7.496	-21.725
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.035	-3.045	-882	-2.669
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.343	-2.949	-535	-3.571
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.464	13.450	1.477	2.435
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.203	136.122	25.046	62.979
3.06	Resultado Financeiro	16.201	39.457	14.338	49.642
3.06.01	Receitas Financeiras	17.363	46.670	15.261	52.219
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.162	-7.213	-923	-2.577
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	58.404	175.579	39.384	112.621
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.916	-20.874	-5.190	-16.534
3.08.01	Corrente	-5.755	-17.978	-5.120	-17.619
3.08.02	Diferido	-1.161	-2.896	-70	1.085
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	51.488	154.705	34.194	96.087
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	51.488	154.705	34.194	96.087
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.565	143.307	27.619	82.420
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.923	11.398	6.575	13.667
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2485	0,7333	0,1383	0,4127
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2485	0,7333	0,1383	0,4127

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	51.488	154.705	34.194	96.087
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-96	3.736	3.610	6.384
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	51.392	158.441	37.804	102.471
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.469	147.043	31.229	88.804
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.923	11.398	6.575	13.667

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-139.570	197.433
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	138.980	116.505
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	175.579	112.621
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	567	671
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-13.450	-2.435
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	5.712	149
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	8.689	2.408
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	517	302
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-6.611	-649
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	3.591	1.162
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	4.110	2.949
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.719	503
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	3.137	-1.176
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-41.128	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.452	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-269.349	98.592
6.01.02.01	Contas a receber	-174.485	-8.200
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-32.992	56.958
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-6.146	-5.361
6.01.02.04	Outros créditos	-6.601	-2.472
6.01.02.05	Fornecedores	2.508	10.616
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-13.186	-18.975
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-11.610	2.911
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.343	1.605
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-27.828	40.074
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-1.352	21.436
6.01.03	Outros	-9.201	-17.664
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-4.859	-17.619
6.01.03.02	Juros pagos	-4.342	-45
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	29.367	-3.159
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-31.668	0
6.02.02	Dividendos recebidos	2.633	6.437
6.02.04	Caixa restrito	-737	1.795
6.02.05	Aplicações financeiras	66.830	-7.746
6.02.06	Imobilizado e intangível	-8.340	145
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.077	-3.790
6.02.09	Partes relacionadas	3.726	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	93.722	-182.978
6.03.01	Partes relacionadas	45.639	-16.269
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	138.244	1.518
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-109	-405
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-702	-666
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-80.633	-131.416



**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.210	10.283
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-46.023
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	-6.227	0
6.03.10	Redução de capital	-3.700	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.481	11.296
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.685	4.620
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	16.204	15.916

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-22.501	0	-57.501	-25.622	-83.123
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	1.210	1.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-23.132	-23.132
5.04.08	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-3.700	-3.700
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-22.501	0	-22.501	0	-22.501
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	143.307	3.736	147.043	11.398	158.441
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	143.307	0	143.307	11.398	154.705
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.736	3.736	0	3.736
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	120.806	6.216	1.261.233	70.142	1.331.375

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-90.214	-29.075	0	-123.811	-1.134	-124.945
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	10.283	10.283
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023	0	-46.023
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	-48.713	-29.075	0	-77.788	-11.417	-89.205
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	82.420	6.384	88.804	13.667	102.471
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.420	0	82.420	13.667	96.087
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	6.384	6.384	0	6.384
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	13.563	53.345	6.384	1.143.126	84.362	1.227.488

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	663.472	418.551
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	663.472	418.551
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-506.524	-343.135
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-436.219	-272.464
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-70.305	-70.671
7.03	Valor Adicionado Bruto	156.948	75.416
7.04	Retenções	-567	-671
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-567	-671
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	156.381	74.745
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.120	54.654
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.450	2.435
7.06.02	Receitas Financeiras	46.670	52.219
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	216.501	129.399
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	216.501	129.399
7.08.01	Pessoal	17.910	14.201
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.712	9.102
7.08.01.04	Outros	6.198	5.099
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.045	2.669
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.153	2.430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	36.673	16.534
7.08.02.01	Federais	36.673	16.534
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.213	2.577
7.08.03.01	Juros	7.213	2.577
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	154.705	96.087
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	143.307	82.420
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	11.398	13.667

## Comentário do Desempenho



### DESTAQUES 3T23

- Receita líquida: R\$205 milhões (+59% vs. 3T22). No acumulado do ano, totalizou R\$648 milhões (+59% vs. 9M22);
- Margem bruta aj: 35,0% no tri (-2,7 p.p. A/A) e 33,4% no acumulado do ano (+0,1 p.p. A/A);
- Lucro líquido: R\$48,6 milhões no tri, um ganho de 76% vs. 3T22, com 23,7% de margem líquida. No 9M23 foram R\$143 milhões e margem de 22,1%;
- ROE anualizado: 15% ao final do 3T23;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,3 bilhão (+23% vs. 3T22), com margem bruta de 34,9%;
- Geração/queima de caixa aj.: queima de R\$ 148 milhões no tri (ou geração de R\$18 milhões na visão ex-terrenos);
- Robusto caixa líquido: R\$316 milhões em 30/09;
- Aprovados dividendos intercalares de R\$11,5 milhões relativos ao 3T23, ~R\$0,06 por ação, a ser pago em 27/nov;
- Vendas Líquidas: R\$ 281 milhões no trimestre, crescimento de 139% vs. 3T22;
- VSO (vendas sobre oferta): 14% no trimestre e 54% LTM;
- Landbank: R\$4,2 bilhões (visão 100%), considerando apenas os terrenos já escriturados até 30/09.

Teleconferência em português

09 de novembro de 2023 - 9h (7h EST)

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

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

# 3T23

RELEASE DE RESULTADOS

08/11/2023



## Comentário do Desempenho

### Divulgação de Resultados 3T23

São Paulo, 08 de novembro de 2023 - 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, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo, localizados na capital de São Paulo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2023 (3T23). 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 à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 16 de outubro.

### Destaques

Lançamentos	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
VGW Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	-	887.210	N/A	239.928	N/A	1.323.303	1.098.551	20%
VGW Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	-	812.514	N/A	214.712	N/A	1.225.843	986.976	24%
VGW Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	-	812.514	N/A	171.770	N/A	998.512	837.971	19%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	-	100%	N/A	80%	N/A	81%	85%	-3,4 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	-	1	N/A	1	N/A	2	4	-50%
Número de Unidades Lançadas	-	153	N/A	343	N/A	421	1.183	-64%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	-	30.025	N/A	11.450	N/A	23.234	10.564	120%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	-	5.799	N/A	699	N/A	3.143	929	238%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	-	29.549	N/A	20.954	N/A	56.956	103.986	-45%
Vendas Líquidas	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	280.929	485.886	-42%	117.343	139%	999.944	730.144	37%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	242.422	447.074	-46%	97.652	148%	912.458	638.367	43%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	192.859	389.662	-51%	83.471	131%	728.395	533.298	37%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	80%	87%	-7,6 p.p.	85%	-5,9 p.p.	80%	84%	-3,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	135	246	-45%	183	-26%	546	811	-33%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	204.980	283.528	-28%	128.813	59%	647.673	408.079	59%
Lucro Bruto	68.898	93.331	-26%	48.482	42%	211.454	135.615	56%
% Margem Bruta	33,6%	32,9%	0,7 p.p.	37,6%	-4,0 p.p.	32,6%	33,2%	-0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	71.691	94.338	-24%	48.508	48%	216.396	135.760	59%
% Margem Bruta Ajustada	35,0%	33,3%	1,7 p.p.	37,7%	-2,7 p.p.	33,4%	33,3%	0,1 p.p.
EBITDA Ajustado	45.182	67.194	-33%	25.249	79%	141.631	63.797	122%
Margem EBITDA Ajustado	22,0%	23,7%	-1,7 p.p.	19,6%	2,4 p.p.	21,9%	15,6%	6,2 p.p.
Lucro Líquido Controlador	48.565	69.133	-30%	27.620	76%	143.307	82.423	74%
% Margem Líquida	23,7%	24,4%	-0,7 p.p.	21,4%	2,3 p.p.	22,1%	20,2%	1,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,25	0,35	-30%	0,14	76%	0,73	0,39	89%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	212.966	-8%
Resultado a Apropriar	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.303.463	1.322.069	-1%	1.086.096	20%	1.303.463	1.086.096	20%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	454.797	454.669	0%	376.409	21%	454.797	376.409	21%
Margem dos Resultados a Apropriar	34,9%	34,4%	0,5 p.p.	34,7%	0,2 p.p.	34,9%	34,7%	0,2 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(315.564)	(480.185)	-34%	(595.321)	-47%	(315.564)	(595.321)	-47%
Caixa (R\$ mil)	497.637	544.426	-9%	596.859	-17%	497.637	596.859	-17%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.331.375	1.311.678	2%	1.227.487	8%	1.331.375	1.227.487	8%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-23,7%	-36,6%	12,9 p.p.	-48,5%	24,8 p.p.	-23,7%	-48,5%	24,8 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa <sup>4</sup>	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	17.862	56.319	-68%	35.356	-49%	112.255	228.215	-51%
(-) Terrenos	(166.064)	(38.915)	327%	(8.828)	1781%	(232.705)	(37.889)	514%
Geração (Consumo) de Caixa	(148.201)	17.403	N/A	26.528	N/A	(120.450)	190.327	N/A

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

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

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

(4) Valores de geração e/ou queima caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras. Será informado se ajustados pela aquisição terrenos.

## Comentário do Desempenho

### Desempenho Operacional

#### Lançamentos

A Companhia não realizou lançamentos no 3º trimestre de 2023 e de forma estratégica resolveu postergar o projeto da Anhaia Melo (Vila Prudente), um terreno de ~20 mil metros quadrados, para o 1º trimestre de 2024. Nosso compromisso é acertar o timing para buscar o maior sucesso nas vendas.

Desta forma os próximos lançamentos previstos para este ano devem ser o Novvo Barra Funda, com a marca Novvo, e a próxima fase do EDEN, em parceria com a Cyrela, no produto Casa Eden by YOO, com 2 torres residenciais East e West, com apartamentos-tipo de 169 a 263 m<sup>2</sup>, no bairro do Brooklin.

O Novvo Barra Funda será o primeiro empreendimento do segmento econômico do Grupo Lavvi dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, onde trabalharemos com a marca Novvo. Localizado à apenas 300m do Terminal Barra Funda, em um terreno de mais de 7.000m<sup>2</sup>, o projeto conta com uma série de atrativos, como uma área de lazer super-completa, espaço coworking, pet care e lavanderia, dentre outros. Para mais informações, acesse o site: <https://meunovvo.com.br/novvo-barra-funda>



Figura 1: mapa de localização do terreno do Novvo Barra Funda e imagens das áreas comuns do projeto



Figura 2: imagens ilustrativas das fachadas das torres East e West do empreendimento Casa Eden by YOO



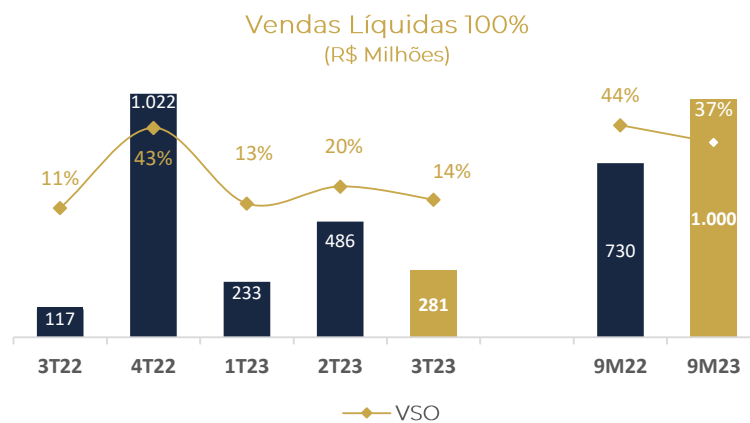
## Comentário do Desempenho

### Vendas e Distratos

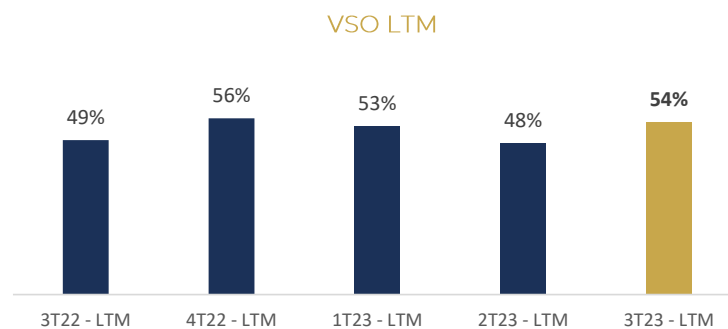
As vendas líquidas contratadas no 3T23 totalizaram R\$281 milhões, alta de +139% (A/A) alcançada mesmo sem lançamentos no período.

Do total de vendas, 65% representam as vendas de estoque, sendo 14% do Galleria e 27% do Eden, o qual temos 45% de participação. Destacamos que as vendas do Saffire seguem em bom ritmo, representando 35% das vendas do 3T23. Nos 9M23, as vendas líquidas somaram R\$ 1 bilhão, 37% superior ao mesmo período do ano anterior.

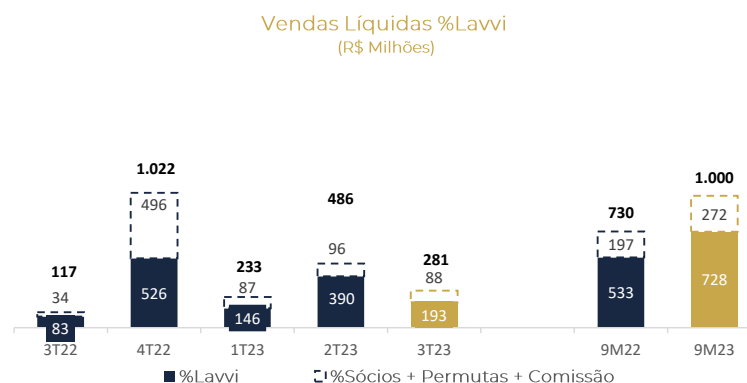
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 14% no trimestre.



Na visão LTM, a VSO consolidada registrou 54%, conforme gráfico abaixo, patamar consistentemente elevado.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$193 milhões no trimestre. No acumulado do ano, foram R\$ 728 milhões (+37% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.







## Comentário do Desempenho

Os distratos reduziram em relação ao 2T23, registrando R\$29,1 milhões no período. Este valor corresponde a 36 unidades, das quais 20 unidades foram revendidas ou trocadas dentro do próprio trimestre. Foram 5 desistências e, as demais, clientes com dificuldades financeiras.

Vendas (R\$ Mil)	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Vendas Brutas 100%	310.036	526.248	(41,1%)	147.422	110,3%	1.087.013	775.635	40,1%
Distratos 100%	29.107	40.362	(27,9%)	30.079	(3,2%)	87.069	45.491	91,4%
Vendas Líquidas 100%	280.929	485.886	(42,2%)	117.343	139,4%	999.944	730.144	37,0%
Vendas Líquidas %Lavvi	192.859	389.662	(50,5%)	83.471	131,0%	728.395	533.298	36,6%
Distratos / Vendas Brutas	9%	8%	2 p.p.	20%	-11 p.p.	8%	6%	2 p.p.

### Estoque

Ao final do 3T23, o estoque a valor de mercado era de R\$1,6 bilhão, correspondendo a 971 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 77% correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), ii) 50% correspondem a projetos em fase de obras, iii) apenas 5 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam, em média, 82,3% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	633	323	400	1	99,8%	99,7%
Mowa	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	-	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.519	607	65	4	93,8%	98,8%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	9.725	4.958	272	13	95,2%	95,2%
Lumiere	Em Obras	nov-20	7.557	7.557	370	18	95,1%	97,6%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	191.895	191.895	449	91	79,7%	73,8%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	103.741	103.741	576	157	72,7%	69,7%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	53.369	42.695	408	105	74,3%	74,3%
High Wonder	Em Obras	fev-22	25.018	12.754	258	25	90,3%	88,9%
Verdant	Em Obras	abr-22	3.625	3.625	174	3	98,3%	98,8%
Green View	Em Obras	jun-22	137.431	137.431	408	69	83,1%	57,7%
Grand Square	Em Obras	ago-22	147.090	117.672	343	208	39,4%	36,8%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	132.719	132.719	589	48	91,9%	75,8%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22/mar-23	367.865	165.539	1.020	198	80,6%	72,4%
Saffire Elie Saab	Lançamento	mai-23	442.971	442.971	153	31	79,7%	47,4%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.625.159</b>	<b>1.364.489</b>	<b>6.983</b>	<b>971</b>	<b>82,3%</b>	<b>72,5%</b>

<sup>1</sup> R\$ Milhares

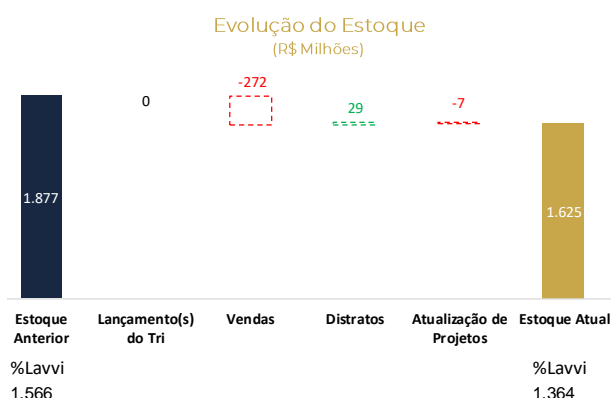
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

**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 2T23, visão 100%<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Líquido de comissão e permuta



## Comentário do Desempenho

### Entregas

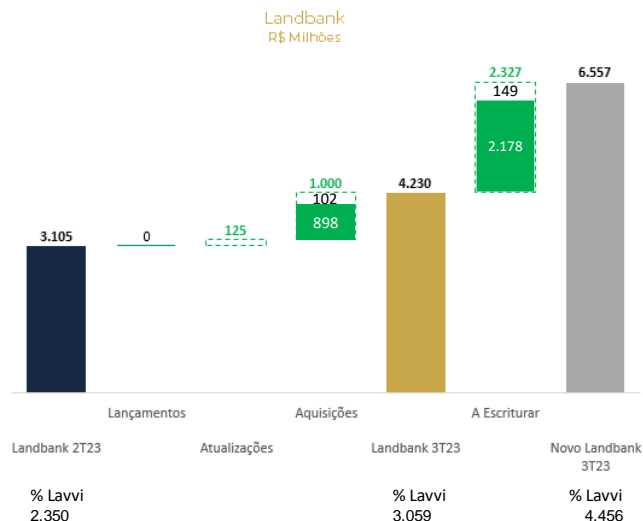
A Companhia não realizou entregas no 3º trimestre de 2023, mas já começou a repassar na fração do Wonder by Praças da Cidade, cuja entrega está prevista para o final de novembro. Nesta etapa, os clientes fazem a vistoria de suas unidades. Até meados de outubro, cerca de 65 das 272 unidades foram aprovadas sem revisórias, comprovando a qualidade e o cuidado que a Lavvi entrega aos seus clientes.

### Landbank

No 3º trimestre de 2023 a Companhia escriturou um terreno localizado na região da Bela Vista com VGV potencial de aproximadamente R\$ 1 bilhão, o qual havia sido adquirido no 4T22. A Lavvi continua ainda com um terreno a escriturar, que fica na zona sul de São Paulo, e possui VGV atualizado de R\$ 2,3 bilhões. Com a mudança no teto do programa federal Minha Casa Minha Vida, e por ter sido adquirido numa condição comercial bem favorável, mencionamos a possibilidade de enquadrar este terreno no programa MCMV. Após a realização de estudos para aprofundar os diferentes potenciais de aproveitamento, optamos por mantê-lo no médio-alto padrão, tal como era o plano original.

As mudanças no Plano Diretor de São Paulo/SP e no programa MCMV fizeram com que alguns terrenos do landbank sofressem atualizações de VGV no período. Adicionalmente, com correções monetárias e ajustes de projeto, o VGV incremental total alcançou R\$376 milhões.

Com isso, ao final do 3T23, o landbank totalizava R\$ 6,6 bilhões (visão 100%) ou R\$ 4,5 bilhões na participação Lavvi. A forma de aquisição deste landbank se deu/dará 93% via caixa (no tempo) e 7% via permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária em praticamente todos os projetos, com participação média de 68%.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					303	303
Centro		1.000	295		91	1.386
Zona Leste			1.180			1.180
Zona Sul		1.361	2.327			3.688
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2.361</b>	<b>3.802</b>	<b>0</b>	<b>394</b>	<b>6.557</b>

Econômico: projetos com preço médio de até 8.000 R\$/m<sup>2</sup>;

Médio: projetos com preço médio de 8.001 R\$/m<sup>2</sup> até 9.501 R\$/m<sup>2</sup>;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m<sup>2</sup> até 13.500 R\$/m<sup>2</sup>;

Alto: projetos com preço médio de 13.501 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m<sup>2</sup>.

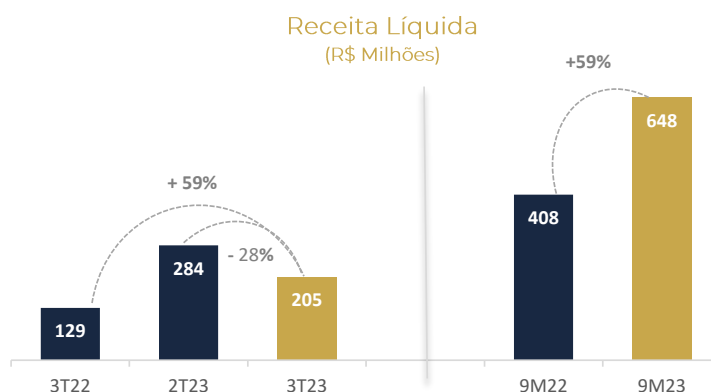
## Comentário do Desempenho

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Receita Líquida

No 3T23 a receita líquida totalizou R\$205 milhões, um incremento de +59% versus 3T22 e -28% vs. 2T23.

Nos 9M23, a receita totalizou R\$648 milhões, superando o mesmo período do ano anterior em 59%.



No trimestre, a origem da receita líquida foi bastante equilibrada entre **vendas realizadas no período** e na evolução do %PoC dos nossos empreendimentos com obras em andamento.

Do lado das vendas, destacamos o **Saffire**, lançamento do trimestre anterior e que no fechamento do 3T23 estava perto de 50% vendido, com **importante contribuição para a receita do trimestre**. Atualizando esse % vendido para o final de outubro, o produto **já supera o patamar dos 50% de vendas em VGV**.

Quanto às novas vendas de estoque, os empreendimentos com maior participação na receita foram o **Galleria**, o **Green View** e o **One Park Perdizes**. Este último teve seu estoque zerado nesse período e como o produto já tinha sido entregue no início do ano, estas últimas vendas se traduziram em receita na proporção de 1 para 1 (PoC 100%).

Já no lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos **Lumiere** e **Wonder Ipiranga** continuam se destacando, juntamente com o **Villa Versace**, que agora entrou num estágio de obra onde passou a contribuir mais fortemente para a receita da Companhia.

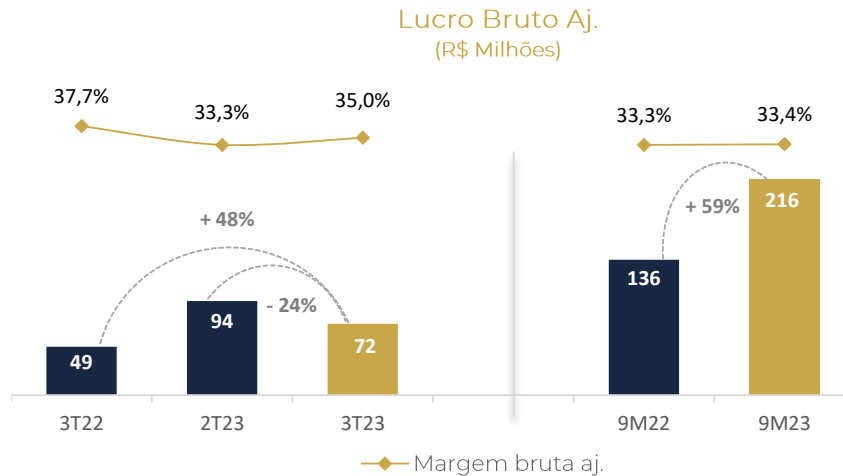
Por fim, a receita advinda da correção monetária da carteira pelo INCC compensou os impactos oriundos dos distratos do período.

**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.

## Comentário do Desempenho

### Lucro Bruto e Margem Bruta (%) Ajustados

O lucro bruto aj. atingiu R\$72 milhões no trimestre, 48% acima do 3T22 e 24% abaixo do 2T23. A margem bruta aj. ficou em 35,0% no período, 2,7 p.p. menor em relação ao 3T22. No acumulado do ano, o lucro bruto aj. totalizou R\$216 milhões com margem de 33,4%.



O aumento na margem percentual do trimestre de 1,7 p.p. em relação ao 2T23 reflete a boa performance de vendas do **Saffire**, empreendimento com margem mais alta do que a média do estoque. Adicionalmente, a defasagem temporal de 1 mês na correção do INCC% que incide sobre a carteira e o INCC% que incide sobre o custo das obras também contribuiu na foto da margem ora registrada.

Já em relação ao 3T22 a perda de 2,7 p.p. na margem resultou principalmente de alguns impactos que vimos nos últimos 12 meses, como a entrega do One Park no início desse ano, cuja margem % forte deixou de contribuir para os resultados, e pelos distratos registrados no período.

Nos 9M23, a margem ficou estável em 33,4%, sendo que de um lado, o ganho de 1,5 p.p na margem acumulada do primeiro semestre de 2023 impulsionou a margem para cima (vs. 1S22, período de custos bastante elevados), e de outro lado, a perda de 2,7 p.p (vs. 3T22) citada acima conduziu a margem para baixo, equilibrando assim, os efeitos positivos e negativos no acumulado do ano.



## Comentário do Desempenho

### Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$17 milhões no 3T23, isto é, 11% menor que no trimestre anterior e 7% acima do 3T22.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Despesas com vendas	(4.804)	(4.496)	7%	(3.497)	37%	(15.117)	(11.381)	33%
Marketing, propaganda e comunicação	(3.279)	(7.435)	-56%	(2.042)	61%	(16.377)	(6.170)	165%
Despesas com estande	(9.027)	(7.271)	24%	(10.459)	-14%	(21.860)	(29.273)	-25%
Outras despesas	(16)	(3)	433%	(1)	1500%	(22)	(280)	-92%
<b>Total</b>	<b>(17.126)</b>	<b>(19.205)</b>	<b>-11%</b>	<b>(15.999)</b>	<b>7%</b>	<b>(53.376)</b>	<b>(47.104)</b>	<b>13%</b>
% Receita Líquida	-8,4%	-6,8%	-1,6 p.p.	-12,4%	4,1 p.p.	-8,2%	-11,5%	3,3 p.p.

Neste trimestre as despesas comerciais **estão concentradas principalmente em despesas com estande**, onde a Companhia dedicou recursos para os pontos de venda do **Novo Barra Funda**, que deve ser lançado agora no 4T23 e para a desmobilização do stand do **Saffire**, a qual ocorreu em paralelo à abertura de novo ponto de venda em frente ao terreno, do outro lado da rua (Showroom Moema), onde o time comercial passou a trabalhar simultaneamente os nossos 3 produtos do bairro. Neste espaço, destaque para a **experiência da sala imersiva com a visualização dos decorados em realidade aumentada**.

A redução de 11% (vs. 2T23) é consequência principalmente das menores despesas com marketing/propaganda, refletindo a ausência de lançamentos neste trimestre e redução de ações de marketing no Lumiere, que está próximo da data de entrega (mar/24). Já o crescimento de 7% (A/A) pode ser explicado pelos incrementos registrados nas contas de vendas e marketing/propaganda, refletindo os esforços da Lavvi para a venda de produtos em estoque e do **Saffire**, ainda performando muito bem no trimestre após o lançamento.

### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$11 milhões, representando uma redução de 8% em relação ao 2T23 e alta de 28% vs. 3T22. No acumulado, as despesas gerais e administrativas atingiram um total de R\$ 32 milhões.

Despesas G&A, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Despesas com pessoal	(4.060)	(3.892)	4%	(3.223)	26%	(11.712)	(9.102)	29%
Participação de empregados (PLR)	(1.238)	(1.353)	-8%	(999)	24%	(3.153)	(2.430)	30%
Serviços de terceiros	(2.638)	(3.622)	-27%	(1.796)	47%	(9.059)	(5.722)	58%
Depreciação	(186)	(199)	-7%	(176)	6%	(567)	(671)	-15%
Manutenção e utilidades	(1.186)	(1.148)	3%	(1.037)	14%	(3.758)	(3.100)	21%
Legais e cartoriais	(101)	(378)	-73%	(174)	-42%	(712)	(497)	43%
Despesas com honorários adm	(1.035)	(1.033)	0%	(881)	18%	(3.045)	(2.668)	14%
Demais despesas	(246)	(7)	3414%	(93)	165%	(451)	(205)	120%
<b>Total</b>	<b>(10.690)</b>	<b>(11.632)</b>	<b>-8%</b>	<b>(8.379)</b>	<b>28%</b>	<b>(32.457)</b>	<b>(24.395)</b>	<b>33%</b>
% Receita Líquida	-5,2%	-4,1%	-1,1 p.p.	-6,5%	1,3 p.p.	-5,0%	-6,0%	1,0 p.p.

No trimestre, os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal e de terceiros, principalmente, um aumento na estrutura corporativa da Companhia. Desde que anunciamos o início de estudos preliminares para entrar no segmento econômico (Minha Casa, Minha Vida), começamos a nos



## Comentário do Desempenho

preparar para chegar aonde estamos hoje, prestes a lançar o Novvo Barra Funda, o primeiro empreendimento do segmento econômico pelo Grupo Lavvi, agora com a marca Novvo.

Da mesma forma, na comparação anual entre 9M23 vs. 9M22, o aumento do G&A reflete também o incremento na estrutura administrativa da Companhia, onde seguimos em nossos esforços de melhoria contínua e de busca por um certo tamanho de lançamentos ao ano.

### Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,3 milhão, vs. R\$0,5 milhão no 3T22.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Provisão para contingência	(807)	(562)	44%	(255)	216%	(1.719)	(504)	241%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	(142)	N/A	(126)	N/A	(230)	(2.910)	-92%
Outras receitas (despesas)	(536)	(283)	89%	(154)	248%	(1.000)	(157)	537%
<b>Total</b>	<b>(1.343)</b>	<b>(987)</b>	<b>36%</b>	<b>(535)</b>	<b>151%</b>	<b>(2.949)</b>	<b>(3.571)</b>	<b>-17%</b>
% Receita Líquida	-0,7%	-0,3%	-0,3 p.p.	-0,4%	-0,2 p.p.	-0,5%	-0,9%	0,4 p.p.

O aumento observado na comparação T/T reflete de um lado as maiores provisões para contingências e de outro o incremento em outras despesas.

Por outro lado, nos 9M23, a melhora de 17% no comparativo A/A se deve majoritariamente pelos menores gastos ora incorridos em outros ganhos/perdas com investimentos, uma vez que a base de comparação dos 9M22 incluía os gastos com o terreno da Ricardo Jafet, que declinamos, conforme comunicado nos releases do 1T22 e 2T22.

### EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado encerrou o trimestre em R\$42 milhões, um expressivo ganho de 68% em relação 3T22 (-37% T/T).

EBITDA, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	51.488	73.135	-30%	34.195	51%	154.705	96.089	61%
Imposto de Renda e CS	6.916	8.829	-22%	5.190	33%	20.874	16.534	26%
Resultado Financeiro	(16.201)	(15.976)	1%	(14.338)	13%	(39.457)	(49.642)	-21%
Depreciação & Amortização	186	199	-7%	176	6%	567	671	-15%
<b>EBITDA</b>	<b>42.389</b>	<b>66.187</b>	<b>-36%</b>	<b>25.223</b>	<b>68%</b>	<b>136.689</b>	<b>63.652</b>	<b>115%</b>
% Margem EBITDA	20,7%	23,3%	-2,7 p.p.	19,6%	1,1 p.p.	21,1%	15,6%	5,5 p.p.
Juros Capitalizados	2.793	1.007	177%	26	10642%	4.942	145	3308%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>45.182</b>	<b>67.194</b>	<b>-33%</b>	<b>25.249</b>	<b>79%</b>	<b>141.631</b>	<b>63.797</b>	<b>122%</b>
% Margem EBITDA Ajustada	22,0%	23,7%	-1,7 p.p.	19,6%	2,4 p.p.	21,9%	15,6%	6,2 p.p.

A margem EBITDA ajustada foi de 22,0% no trimestre, um ganho de 2,4% em relação ao 3T22. Esse avanço da margem é explicado principalmente pelo maior lucro bruto na comparação anual, impulsionado pelo Saffire. Por sua vez, o lucro bruto cresceu proporcionalmente mais do que as despesas operacionais (42% vs. 14% A/A), permitindo um EBIT maior.

## Comentário do Desempenho

### Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$16 milhões**, apresentando um incremento de 13% na comparação anual e alta de 1% quando comparado ao 2T23.

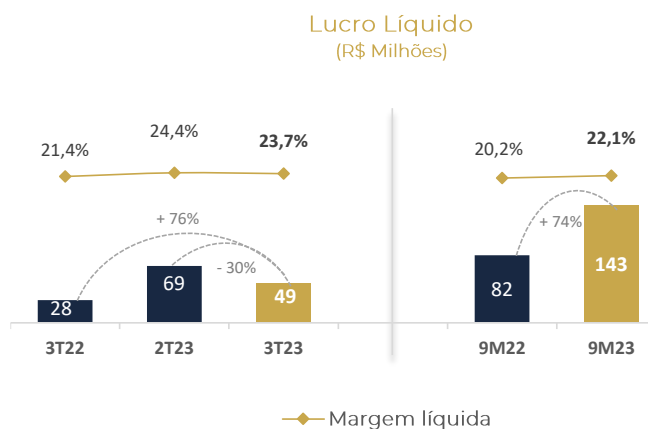
Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.533	15.704	-1%	13.412	16%	41.128	46.812	-12%
Juros recebidos	1.500	1.437	4%	1.679	-11%	4.432	4.578	-3%
Outras receitas financeiras	330	508	-35%	170	94%	1.110	829	34%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>17.363</b>	<b>17.649</b>	<b>-2%</b>	<b>15.261</b>	<b>14%</b>	<b>46.670</b>	<b>52.219</b>	<b>-11%</b>
Despesas bancárias	(388)	(104)	273%	(577)	-33%	(906)	(765)	18%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(456)	(389)	17%	(249)	83%	(1.150)	(1.311)	-12%
Outras despesas financeiras	(318)	(1.180)	-73%	(97)	228%	(5.157)	(501)	929%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(1.673)</b>	<b>-31%</b>	<b>(923)</b>	<b>26%</b>	<b>(7.213)</b>	<b>(2.577)</b>	<b>180%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.201</b>	<b>15.976</b>	<b>1%</b>	<b>14.338</b>	<b>13%</b>	<b>39.457</b>	<b>49.642</b>	<b>-21%</b>

A melhora observada no resultado financeiro vs. 3T22 reflete principalmente o aumento dos rendimentos sobre aplicações financeiras, oriundos do forte patamar de caixa bruto, que se mantém elevado em parte pelo recebimento da carteira e em parte pela dívida bruta (SFH) tomada junto aos bancos (vide seção Endividamento e Caixa Líquido, nas próximas páginas).

Já a piora de 21% retratada nos 9M23 vs. 9M22, pode ser explicada por um conjunto de fatores observados principalmente no 1T23, com o cenário de estresse no mercado de crédito privado, além do menor saldo de caixa devido principalmente pela aquisição de terrenos.

### Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou **R\$49 milhões** no trimestre, **76%** acima na visão A/A e 30% abaixo do 2T23. A margem líquida foi de 23,7% no trimestre e de **22,1%** nos 9M23, quando o lucro líquido somou **R\$143 milhões (+1,9 p.p A/A)**.



O aumento percentual da margem líquida na comparação anual, é oriundo em grande parte pelo crescimento do lucro bruto, além de uma boa eficiência registrada nas despesas em percentual da receita.

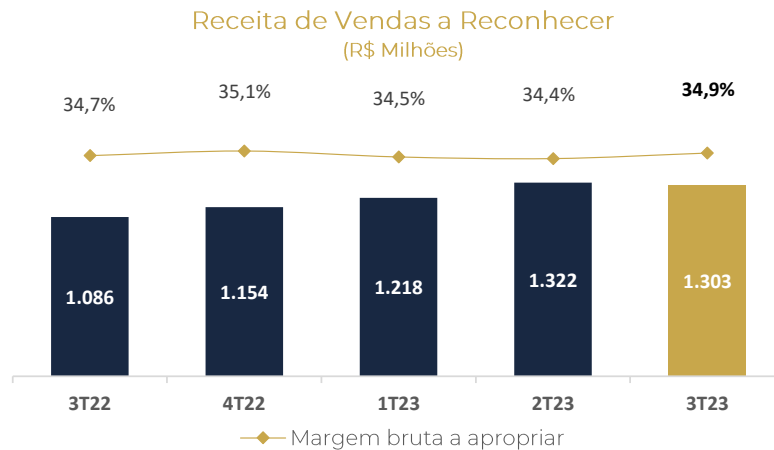
O ROE **anualizado** ao final do 3T23 ficou em **15%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T22 vs. 3T23).

## Comentário do Desempenho

### BALANÇO PATRIMONIAL

#### Receita a Reconhecer <sup>(i)</sup> (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,3 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 34,9%, alta de 0,5 p.p em relação ao 2T23.



A receita de vendas a reconhecer <sup>(i)</sup> (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A margem observada de 34,9%, 0,5 p.p maior que a do trimestre anterior, se deve principalmente aos efeitos advindos dos empreendimentos **Saffire** e **Galleria Klabin**, que possuem margens maiores que a média da Companhia. No trimestre, juntos foram responsáveis por 50% das 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\$1,4 bilhão, 44% superior ao 3T22, impulsionada tanto pelo **Saffire**, como pelos empreendimentos em estoque que possuem forte evolução de %PoC.

Contas a Receber, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A
Unidades em construção (Realizado)	566.703	507.616	12%	355.892	59%
Unidades concluídas (Realizado)	3.215	4.472	-28%	3.533	-9%
Contas a Receber (Não realizado)	1.014.727	1.018.271	0%	811.763	25%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>1.584.645</b>	<b>1.530.359</b>	<b>4%</b>	<b>1.171.188</b>	<b>35%</b>
Adiantamento de Clientes	(174.051)	(173.305)	0%	(191.290)	-9%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.410.594</b>	<b>1.357.054</b>	<b>4%</b>	<b>979.898</b>	<b>44%</b>





## Comentário do Desempenho

### Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de **R\$316 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 23,7%.

Dívida (Caixa) Líquido	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Dívida CP	35.072	884	3867%	12	288345%	35.072	12	288345%
Dívida LP	147.001	63.357	132%	1.525	9540%	147.001	1.525	9540%
Dívida Total	182.073	64.241	183%	1.537	11745%	182.073	1.537	11745%
Caixa e Equivalentes de Caixa	16.204	33.473	-52%	15.916	2%	16.204	15.916	2%
Títulos e Valores Mobiliários	481.433	510.953	-6%	580.942	-17%	481.433	580.942	-17%
Caixa e Aplicações	497.637	544.426	-9%	596.859	-17%	497.637	596.859	-17%
Dívida (Caixa) Líquida	(315.564)	(480.185)	-34%	(595.321)	-47%	(315.564)	(595.321)	-47%
Geração (Consumo) de Caixa	(164.621)	11.373	n.a.	(33.472)	392%	(177.952)	24.303	n.a.
Dividendos	16.420	6.082	170%	60.000	-73%	57.502	120.000	-52%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(148.201)	17.455	n.a.	26.528	n.a.	(120.450)	144.303	n.a.
Terrenos	(166.064)	(38.915)	327%	(8.828)	1781%	(232.705)	(37.889)	514%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	17.863	56.370	-68%	35.356	-49%	112.255	182.192	-38%
Patrimônio Líquido	1.331.375	1.311.678	2%	1.227.487	8%	1.331.375	1.227.487	8%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-23,7%	-36,6%	12,9 p.p.	-48,5%	24,8 p.p.	-23,7%	-48,5%	24,8 p.p.

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$148 milhões** (ex-dividendos). Na visão ex-terrenos a geração de caixa no trimestre alcançou **+R\$18 milhões**.

No acumulado do ano, a queima de caixa alcançou **R\$120 milhões** (ex-dividendos). Na visão ex-terrenos a Companhia gerou de caixa em um total de **R\$112 milhões**.

Destaque ainda para a saída de caixa no acumulado do ano visando a geração de valor para os acionistas, no montante de **R\$58 milhões** (valor já pago em dividendos entre 01/01/23 e 30/09/23).

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	ATIVO		Consolidado	
		Controladora			
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	6	16.204	32.685
Caixa restrito	3	-	-	1.687	950
Títulos e valores mobiliários	4	250.993	125.602	475.217	395.263
Contas a receber	5	-	-	444.018	293.805
Imóveis a comercializar	6	1.567	962	622.780	787.976
Tributos a recuperar		3.124	4.790	5.230	5.512
Despesas com vendas a apropriar		-	-	4.398	-
Outros créditos		342	459	3.071	1.004
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>256.027</b>	<b>131.819</b>	<b>1.572.605</b>	<b>1.517.195</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4	6.216	110.616	6.216	110.616
Partes relacionadas	7	30.542	45.751	30.542	30.816
Contas a receber	5	-	-	125.900	101.226
Imóveis a comercializar	6	-	-	346.002	108.677
Tributos a recuperar		9.524	4.203	12.306	5.878
Outros créditos		-	-	147	11
Investimentos	8	1.012.763	890.545	93.085	50.600
Imobilizado		2.512	2.881	10.914	2.954
Intangível		605	691	605	691
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.062.162</b>	<b>1.054.687</b>	<b>625.717</b>	<b>411.469</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.318.189</b>	<b>1.186.506</b>	<b>2.198.322</b>	<b>1.928.664</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	35.072	325
Fornecedores		768	514	22.058	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	51.307	34.650
Impostos e contribuições a recolher		196	231	6.257	4.748
Salários, encargos sociais		6.789	5.923	10.144	7.801
Adiantamentos de clientes	11	-	-	256.305	242.221
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	11.485	6.331
Partes relacionadas	7	-	-	60.000	14.361
Provisão para garantia	12	-	-	2.953	2.705
Dividendos a pagar		-	-	-	-
Arrendamento mercantil	9	567	578	567	578
Outras contas a pagar	13	43	1.029	1.074	1.448
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>8.363</b>	<b>8.275</b>	<b>457.222</b>	<b>334.718</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	147.001	42.243
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	81.565	111.408
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	3.130	2.251
Adiantamentos de clientes	11	-	-	89.270	91.531
Provisão para garantia	12	-	-	9.119	6.235
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	6.905	5.068	7.062	5.343
Arrendamento mercantil	9	1.399	1.472	1.399	1.472
Outras contas a pagar	13	40.289	-	71.179	77.406
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>48.593</b>	<b>6.540</b>	<b>409.725</b>	<b>337.889</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	17	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	17	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	17	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal		19.307	19.307	19.307	19.307
Reserva de investimento		45.070	45.070	45.070	45.070
Dividendos adicionais	17	-	35.000	-	35.000
Lucro líquido do período		120.806	-	120.806	-
Ações em Tesouraria		(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes		6.216	2.480	6.216	2.480
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>1.261.233</b>	<b>1.171.691</b>	<b>1.261.233</b>	<b>1.171.691</b>
Acionistas não controladores		-	-	70.142	84.366
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.261.233</b>	<b>1.171.691</b>	<b>1.331.375</b>	<b>1.256.057</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.318.189</b>	<b>1.186.506</b>	<b>2.198.322</b>	<b>1.928.664</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados  
para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	
<b>Receita Bruta</b>	208	2.632	2.981	6.413	210.078	663.472	316.338	418.551	
Deduções	(18)	(228)	(258)	(555)	(5.098)	(15.799)	(7.822)	(10.473)	
<b>Receita líquida</b>	18	190	2.404	1.767	5.858	204.980	647.673	128.813	408.078
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	19	-	-	-	(136.082)	(436.219)	(80.331)	(272.464)	
<b>Lucro bruto</b>		190	2.404	1.767	5.858	68.898	211.454	48.482	135.614
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>									
Despesas comerciais	21	(120)	(321)	(10)	(98)	(17.126)	(53.376)	(16.000)	(47.105)
Despesas administrativas	20	(8.888)	(26.505)	(7.255)	(20.242)	(9.655)	(29.412)	(7.496)	(21.725)
Despesas com honorários da administração		(1.035)	(3.045)	(882)	(2.669)	(1.035)	(3.045)	(882)	(2.669)
Resultado de equivalência patrimonial	8	51.867	158.853	28.906	74.793	2.464	13.450	1.477	2.435
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	(875)	(2.064)	(284)	(768)	(1.343)	(2.949)	(535)	(3.571)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		40.949	126.918	20.475	51.016	(26.695)	(75.332)	(23.436)	(72.635)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		41.139	129.322	22.242	56.874	42.203	136.122	25.046	62.979
Receitas financeiras	23	8.183	20.145	5.282	28.408	17.363	46.670	15.261	52.219
Despesas financeiras	23	(757)	(6.160)	(371)	(1.710)	(1.162)	(7.213)	(923)	(2.577)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		7.426	13.985	4.911	26.698	16.201	39.457	14.338	49.642
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		48.565	143.307	27.153	83.572	58.404	175.579	39.384	112.621
Imposto de renda e contribuição social - correntes	15	-	-	466	(1.152)	(5.755)	(17.978)	(5.120)	(17.619)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	15	-	-	-	-	(1.161)	(2.896)	(70)	1.085
<b>Lucro líquido do período</b>		48.565	143.307	27.619	82.420	51.488	154.705	34.194	96.087
Atribuível a:									
Acionistas controladores		48.565	143.307	27.619	82.420	48.565	143.307	27.619	82.420
Acionistas não controladores		-	-	-	-	2.923	11.398	6.575	13.667

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados  
para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
<b>Lucro líquido do período</b>	48.565	143.307	27.619	82.420	51.488	154.705	34.194	96.087
Outros resultados abrangentes	(96)	3.736	3.610	6.384	(96)	3.736	3.610	6.384
<b>Resultado abrangente total do período</b>	48.469	147.043	31.229	88.804	51.392	158.441	37.804	102.471
Atribuível a:								
Acionistas controladores	48.469	147.043	31.229	88.804	48.469	147.043	31.229	88.804
Acionistas não controladores	-	-	-	-	2.923	11.398	6.575	13.667
<b>Resultado abrangente total do período</b>	48.469	147.043	31.229	88.804	51.392	158.441	37.804	102.471

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>35.000</u>	<u>(19.154)</u>	<u>-</u>	<u>2.480</u>	<u>1.171.691</u>	<u>84.366</u>	<u>1.256.057</u>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.210	1.210
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.700)	(3.700)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	143.307	-	143.307	11.398	154.705
Dividendos intermediários e intercalares	-	-	-	-	-	(35.000)	-	(22.501)	-	(57.501)	-	(57.501)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.132)	(23.132)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	3.736	3.736	-	3.736
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>120.806</u>	<u>6.216</u>	<u>1.261.233</u>	<u>70.142</u>	<u>1.331.375</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Lucros acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Ações em Tesouraria					
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	10.283	10.283
Recompra de ações de emissão da própria companhia	-	-	-	-	-	(46.023)	-	-	(46.023)	-	(46.023)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(41.501)	41.501	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	82.420	-	82.420	13.667	96.087
Dividendos intermediários e intercalares	17	-	-	-	(48.713)	-	(29.075)	-	(77.788)	-	(77.788)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.417)	(11.417)
Outros resultados abrangentes	17	-	-	-	-	-	-	6.384	6.384	-	6.384
<b>Saldos em 30 de setembro de 2022</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>13.563</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>53.345</u>	<u>6.384</u>	<u>1.143.126</u>	<u>84.362</u>	<u>1.227.488</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado**  
**para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	143.307	83.572	175.579	112.621
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	558	662	567	671
Resultado de equivalência patrimonial	(158.853)	(74.793)	(13.450)	(2.435)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	-	5.712	149
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	8.689	2.408
Juros incorridos sobre arrendamento	517	302	517	302
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(6.611)	(649)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	3.591	1.162
Provisão para garantia de obra	-	-	4.110	2.949
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.837	426	1.719	503
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	3.137	(1.176)
Receita de imóveis - unidades permutadas	-	-	-	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(15.910)	-	(41.128)	-
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.452)	-	(3.452)	-
Outros resultados	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>				
Contas a receber	-	-	(174.485)	(8.200)
Imóveis a comercializar	(605)	601	(32.992)	56.958
Tributos a recuperar	(3.655)	(4.784)	(6.146)	(5.361)
Outros créditos	117	84	(6.601)	(2.472)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	254	497	2.508	10.616
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(13.186)	(18.975)
Impostos e contribuições a recolher	(35)	1.103	(11.610)	2.911
Salários, encargos sociais	866	509	2.343	1.605
Adiantamentos de clientes	-	-	(27.828)	40.074
Outras contas a pagar	(986)	233	(1.352)	21.436
	(36.040)	8.412	(130.369)	215.097
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	-	(1.152)	(4.859)	(17.619)
Juros pagos	-	-	(4.342)	(45)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>				
	(36.040)	7.260	(139.570)	197.433
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(122.964)	(70.928)	(31.668)	-
Dividendos recebidos	163.021	178.602	2.633	6.437
(Adição)/Baixa de investimentos	(345)	-	-	-
Caixa restrito	-	-	(737)	1.795
Títulos e valores mobiliários	(1.345)	71.692	66.830	(7.746)
Imobilizado e intangível	(2)	105	(8.340)	145
Investimentos com operação de Swap	(3.077)	(3.790)	(3.077)	(3.790)
Partes relacionadas	-	-	3.726	-
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>				
	35.288	175.681	29.367	(3.159)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas	18.661	(16.269)	45.639	(16.269)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	138.244	1.518
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(109)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(702)	(666)	(702)	(666)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.210	10.283
Redução de Capital	-	-	(3.700)	-
Pagamentos de dividendos	(57.501)	(119.999)	(80.633)	(131.416)
Ações em Tesouraria	-	(46.023)	-	(46.023)
Obrigações em contratos de SCP	40.289	-	(6.227)	-
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>				
	747	(182.957)	93.722	(182.978)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>				
	(5)	(16)	(16.481)	11.296
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	6	173	32.685	4.620
No fim do período	1	157	16.204	15.916
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>				
	(5)	(16)	(16.481)	11.296

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas  
para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	2.632	6.413	663.472	418.551
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(436.219)	(272.464)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.802)	(9.469)	(70.305)	(70.671)
	(13.802)	(9.469)	(506.524)	(343.135)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(11.170)</b>	<b>(3.056)</b>	<b>156.948</b>	<b>75.416</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(558)	(662)	(567)	(671)
	(558)	(662)	(567)	(671)
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<b>(11.728)</b>	<b>(3.718)</b>	<b>156.381</b>	<b>74.745</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	158.853	74.793	13.450	2.435
Receitas financeiras	20.145	28.408	46.670	52.219
	178.998	103.201	60.120	54.654
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>167.270</b>	<b>99.483</b>	<b>216.501</b>	<b>129.399</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	11.377	9.102	11.712	9.102
Honorários dos administradores	3.045	2.669	3.045	2.669
Participações nos lucros	3.153	2.430	3.153	2.430
	17.575	14.201	17.910	14.201
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	228	1.152	36.673	16.534
Juros e encargos financeiros	6.160	1.710	7.213	2.577
	6.388	2.862	43.886	19.111
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	143.307	82.420	143.307	82.420
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	11.398	13.667
	143.307	82.420	154.705	96.087
	<b>167.270</b>	<b>99.483</b>	<b>216.501</b>	<b>129.399</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



# Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controladora” ou “Lavvi”), é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede à Av. Angélica, 2346, andar 8 Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 31 de agosto de 2020 e iniciou a negociações de suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão em 02 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

### a) Conflito Rússia-Ucrânia e conflito Oriente Médio

A Companhia declara não ter relacionamento direto com os países envolvidos, mas pode estar sujeita a fatores de riscos provenientes destes conflitos. A Administração da Companhia está monitorando os possíveis impactos, e até o momento não identificou alterações significativas para as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, mas não descartando os registros e ajustes necessários quando os efeitos forem representativos.

## 2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (a NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards* – IFRS”) de acordo com as normas internacionais a IAS 34 – *Interim financial reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores

## Notas Explicativas



Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração.

Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As informações contábeis individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações contábeis da controladora.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 08 de março de 2023 e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.lavvi.com.br](http://www.ri.lavvi.com.br).

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas investidas.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios, sendo que a Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 07 de novembro de 2023, considerando os eventos subsequentes até esta data.

## Notas Explicativas



### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as informações contábeis das empresas controladas direta ou indiretamente pela Companhia, mencionadas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Os períodos de encerramento contábil das controladas, incluídas na consolidação, são coincidentes com os da Controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas uniformemente nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

A participação de terceiros no patrimônio líquido e no lucro líquido das controladas é apresentada como um componente do patrimônio líquido consolidado e na demonstração consolidada do resultado na rubrica de "Participação de acionistas não controladores".

Nas informações contábeis intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

#### a) **Companhias controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de: **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### b) **Investidas com influência significativa**

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo.

Após o reconhecimento inicial, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

## Notas Explicativas



## 2.4. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2023 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas a seguir, já vigentes no exercício de 2023:

Pronunciamento	Alteração / Aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais
IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, não havendo efeitos em suas informações contábeis individuais e consolidadas quanto à sua aplicação.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo elas:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IAS 1 - <i>Presentation of Financial Statements /IFRS - Practice Statements</i>	Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de Políticas contábeis “Significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábeis material” e explicam como identificá-las.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 1 - <i>Presentation of Financial Statements /IFRS - Practice Statements</i>	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas informações contábeis, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo dozes meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 8 - <i>Accounting Policies, Changes in Accounting Estimate and Errors</i>	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros	a partir de 1º de janeiro de 2023
IFRS 17 - <i>Insurance Contracts</i>	Norma não aplicável para a Companhia.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 12 - Tributo sobre o Lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.	a partir de 1º de janeiro de 2023

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas informações contábeis, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pela CVM.

## Notas Explicativas



## 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

## a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	1	6	211	6.571
Aplicações financeiras (i)	-	-	15.993	26.114
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>16.204</b>	<b>32.685</b>

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de setembro de 2023 o rendimento médio correspondia a 100,60% CDI, (para a controladora e consolidado são de 101% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

## b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (i)	1.687	950
<b>Total</b>	<b>1.687</b>	<b>950</b>

(i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2022). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

## 4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos (i)	114.243	17.308	338.467	286.969
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	136.750	108.294	136.750	108.294
Títulos públicos federais (iii)	-	108.136	-	108.136
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	6.216	2.480	6.216	2.480
<b>Total</b>	<b>257.209</b>	<b>236.218</b>	<b>481.433</b>	<b>505.879</b>
Circulante	250.993	125.602	475.217	395.263
<b>Não circulante</b>	<b>6.216</b>	<b>110.616</b>	<b>6.216</b>	<b>110.616</b>

(i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 100,57% do CDI (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI); e

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa e variável, onde tiveram remuneração média de 100,92% do CDI em 30 de setembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI).

## Notas Explicativas



A composição do fundo de investimento exclusivo, é demonstrada a seguir:

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Debêntures (a)	27.194	73.000
Depósitos a prazo - DPGE - (b)	-	1.189
Letras Financeiras - LFSN (c)	9.774	8.831
Títulos Públicos - LFT (d)	21.270	919
Operações compromissadas (e)	61.771	8.405
Cotas em fundos de investimentos (f)	16.741	15.950
<b>Total</b>	<b>136.750</b>	<b>108.294</b>

- (a) Debêntures remuneradas à taxa média de 134,95% do CDI
- (b) Depósito a Prazo com Garantia Especial (DPGE) remuneradas à taxa média de 108,72% do CDI;
- (c) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 107,20% do CDI;
- (d) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 97,22% da Selic;
- (e) Over à taxa média de 100% do CDI; e
- (f) Fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.
- (iii) Os títulos públicos federais eram remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.; e
- (iv) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 28 (h)).

## 5. Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Unidades em construção	587.669	410.261
Unidades concluídas	2.774	2.914
Serviços prestados	441	239
Ajuste a valor presente	(16.770)	(8.081)
Provisão para distrato	(4.196)	(10.302)
<b>Total</b>	<b>569.918</b>	<b>395.031</b>
Circulante	444.018	293.805
<b>Não circulante</b>	<b>125.900</b>	<b>101.226</b>

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros de 9,5% ao ano.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 8.689 no período findo em 30 de setembro de 2023 (despesa de R\$ 2.408 no período findo em 30 de setembro de 2022), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o trimestre findo em 30 em setembro de 2023 variaram entre 5,47% a.a. e 6,34% a.a. (variação entre 3,79% a.a. e 5,72% a.a. no trimestre findo em 30 de setembro de 2022).

## Notas Explicativas



A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A vencer</b>		
Até 01 ano (i)	453.866	303.779
Acima de 01 até 02 anos	125.144	107.716
Acima de 02 até 03 anos	11.433	1.680
<b>Subtotal unidades concluídas e em construção</b>	<b>590.443</b>	<b>413.175</b>
Serviços prestados	441	239
Ajuste a valor presente	(16.770)	(8.081)
(-) Provisão para distratos	(4.196)	(10.302)
<b>Total</b>	<b>569.918</b>	<b>395.031</b>

(i) Em 30 de setembro de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 617 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui saldos de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários referente ao empreendimento Wonder by Praças da Cidade, que tem a sua entrega estimada no mês de novembro de 2023. A carteira potencial de financiamento bancário em 30 de setembro de 2023 era de R\$ 65.841 dos quais cerca de 10% R\$ 6.294 já foram assinados junto às instituições financeiras e o restante R\$ 59.547 estão ainda em tratativas iniciais de análise de crédito a serem repassados depois da entrega do empreendimento.

A movimentação da provisão para distrato no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

<b>Provisão para distrato</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>(10.302)</b>	<b>(6.245)</b>
Adições	(16.218)	(28.803)
Baixas	22.324	24.746
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>(4.196)</b>	<b>(10.302)</b>

Não há provisão para perda esperada com créditos de acordo com o NBC TG 48/IFRS 9, pois a Administração não identificou riscos adicionais a serem registrados, além da provisão para distratos.

## 6. Imóveis a comercializar

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Imóveis em construção	-	-	377.790	310.255
Imóveis concluídos	-	-	5.803	2.333
Terrenos para futuras corporações	1.567	962	467.550	469.918
Adiantamentos a fornecedores	-	-	14.117	9.047
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	98.143	96.906
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	3.625	7.216
Juros capitalizados	-	-	1.754	978
<b>Total</b>	<b>1.567</b>	<b>962</b>	<b>968.782</b>	<b>896.653</b>
Circulante	1.567	962	622.780	787.976
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346.002</b>	<b>108.677</b>



## Notas Explicativas



A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos juros capitalizados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>978</b>	<b>1.093</b>
Juros incorridos no período	5.712	246
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos	(4.936)	(361)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>1.754</b>	<b>978</b>

## 7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>				
Mútuo financeiro (a)	12.874	11.514	12.874	11.514
Mútuo financeiro (b)	1.609	5.210	1.609	5.210
Mútuo financeiro (c)	16.059	13.292	16.059	13.292
<b>Subtotal de mútuos financeiros</b>	<b>30.542</b>	<b>30.016</b>	<b>30.542</b>	<b>30.016</b>
Redução de capital a receber (d)	-	14.935	-	-
Redução de capital a receber (e)	-	800	-	800
<b>Total ativo</b>	<b>30.542</b>	<b>45.751</b>	<b>30.542</b>	<b>30.816</b>
<b>Passivo</b>				
Redução de capital a pagar (f)	-	-	-	14.361
Contrato de mútuo conversível (g)	-	-	60.000	-
<b>Total passivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.000</b>	<b>14.361</b>

A seguir demonstramos os saldos dos mútuos financeiros no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>30.016</b>	<b>13.330</b>
Liberações	1.175	14.232
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	3.474	4.236
(-) Amortizações	(4.123)	(1.782)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>30.542</b>	<b>30.016</b>



## Notas Explicativas

**(a) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/09/2023	31/12/2022
Companhia	BR Corp. Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	12.874	11.514
<b>Total</b>					<b>12.874</b>	<b>11.514</b>

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Roma"), sendo que a BR Corp. Empreendimentos Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Roma.

**(b) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/09/2023	31/12/2022
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Sócia	1.609	5.210
<b>Total</b>					<b>1.609</b>	<b>5.210</b>

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Nova Iorque"), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Nova Iorque.

**(c) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/09/2023	31/12/2022
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Sócia	16.059	13.292
<b>Total</b>					<b>16.059</b>	<b>13.292</b>

Acordo de sócios firmado em 31 de dezembro de 2021, com desembolso em 10 de janeiro de 2022, que prevê empréstimo de 20% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Noruega"), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação da Lavvi Noruega.

## Notas Explicativas

**(d) Redução de capital a receber (Controladora)**

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2021 da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**(e) Redução de capital a receber (Controladora)**

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2022 da investida CBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**(f) Redução de capital a pagar (Consolidado)**

Trata-se de saldo a pagar da redução de capital ocorrida em 31 de dezembro de 2021 a sócios da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**(g) Contrato de mútuo conversível (Consolidado)**

Trata-se de mútuo conversível em participação societária entre Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações ("Cyrela") e Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Mônaco") no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), que poderão ser convertidos em participação societária na Lavvi Mônaco mediante capitalização conforme acordo de sócios assinado em 07 de julho de 2023. O Contrato prevê que, a exclusivo critério da Cyrela, a quantia disponibilizada a título de mútuo poderá ser convertida em participação societária da Cyrela na Lavvi Mônaco, representando 40% (quarenta por cento) do capital social da Lavvi Mônaco.

**Remuneração da administração****i) Remuneração global**

A remuneração global da administração da Companhia para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2023 no montante de até R\$ 7.645 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$ 5.798).

**ii) Remuneração fixa**

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica "Despesas com honorários da administração" e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado		Total de Membros	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Conselho	225	225	6	6
Diretoria	2.311	1.999	4	5
Encargos	509	445		
<b>Total</b>	<b>3.045</b>	<b>2.669</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

**iii) Remuneração variável**

De acordo com o artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição de participação nos lucros aos administradores, somente poderá ocorrer se houver saldo remanescente de lucros do exercício, já deduzidos de prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. A Companhia não possui planos de opção de compra de ações ("stock options") vigentes.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: **(i)** benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós emprego); **(ii)** benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e **(iii)** benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

## Notas Explicativas

**(h) Contratos de prestação de serviços**

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. A obra do empreendimento foi concluída em fevereiro de 2022, a Companhia possui parcelas referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos no contrato de empreitada avaliados em R\$ 2.058 em maio de 2022 a serem pagas em 04 parcelas, até a data de 30 de novembro de 2023 a Companhia realizou pagamentos de R\$ 1.619 referente três parcelas corrigidas até a data de 30 de setembro de 2023.

**(i) Contratos de Sociedades em Cotas de Participação (Controladora)**

Conforme acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a Perspectiva Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda. ("Perspectiva"). Os valores dessa operação totalizam R\$ 40.289 no período findo em 30 de setembro de 2023 e encontram-se registrados no grupo de "Outras contas a pagar", especificamente em rubrica de "Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs – Partes Relacionadas", conforme Nota Explicativa nº 13 (ii).

**8. Investimentos**

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Controladas	919.678	839.945	-	-
Coligadas	93.085	50.600	93.085	50.600
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>1.012.763</b>	<b>890.545</b>	<b>93.085</b>	<b>50.600</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>890.545</b>	<b>811.715</b>	<b>50.600</b>	<b>15.083</b>
Adição líquida de investimento - aportes de capital e Afac (a)	122.964	144.275	31.668	43.274
Dividendos distribuídos	(163.021)	(177.475)	(2.633)	(6.438)
Resultado de equivalência patrimonial (b)	158.853	104.033	13.450	(1.319)
Valor excedente pago na aquisição (c)	-	2.944	-	-
Investimentos com operação de Swap (d)	3.077	5.047	-	-
Outros	345	6	-	-
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>1.012.763</b>	<b>890.545</b>	<b>93.085</b>	<b>50.600</b>

- (a) Em 30 de setembro de 2023 do total de adição líquida de investimentos, R\$ 72.800 correspondiam a valores de Redução de Capital, conforme acordos assinados entre os sócios, referente as empresas Lavvi Madri, Lavvi Lisboa, Lavvi Nova Iorque e Lavvi Moscou, com os respectivos valores de R\$ 6.000, R\$ 11.000, R\$ 8.800 e R\$ 47.000, já totalmente liquidados;
- (b) Inclui efeito de (reversão) de juros capitalizados no valor de R\$ 60 no trimestre findo em 30 de setembro de 2023 (apropriação de juros R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022); Inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 1.505 no trimestre findo em 30 de setembro de 2023;

**Notas Explicativas**

- (c) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor excedente apurado na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e
- (d) Atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 28 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.



**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Investida	(% Particip.)	30/09/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Controladas:</b>									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	46	429	(427)	43	(383)	43	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.463	990	355	119	379	95	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	801	486	173	141	220	99	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.953	946	1.016	1.992	2.827	1.872	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	3.104	1.320	(8)	1.792	1.784	1.792	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	5.496	3.701	1.373	421	1.794	421	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	16.218	2.473	5.909	7.836	10.996	6.269	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	191.094	147.323	27.777	15.993	43.771	15.993	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	107.133	79.352	14.466	13.315	27.781	13.315	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	102.943	79.708	5.085	18.150	23.002	17.968	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	176.738	63.024	114.313	(598)	113.714	(598)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	59.202	29.827	17.504	11.870	23.500	9.496	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	138.941	76.513	65.169	(2.741)	62.428	(2.741)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	146.072	33.509	94.815	17.749	112.563	17.749	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	253.698	73.987	138.316	41.395	179.710	41.395	-	-



**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

30/09/2023

Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	96.857	37.218	54.548	5.090	59.638	5.090	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	49.061	43.458	(5.327)	10.930	5.603	10.930	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.152	15.328	46.278	546	37.459	437	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	171.959	89.741	67.318	14.901	41.915	7.596	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	63.187	6.159	57.779	(751)	45.623	(600)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	92.570	1.258	91.401	(89)	-	(89)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	34.397	29.064	5.377	(44)	-	(44)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	109.424	338	110.199	(1.113)	109.086	(1.113)	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.240	66	2.190	(17)	2.173	(17)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	630	25	620	(15)	605	(15)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
<b>Coligadas</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	2.022	1.397	(2.108)	2.733	250	1.093	250	1.093

**Notas Explicativas**  


		30/09/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
Investida	(% Particip.)	PL antes do		Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
		Ativo	Passivo						resultado
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	171.243	280	143.238	27.725	85.481	13.862	85.481	13.862
<b>Outros</b>									
Juros capitalizados (i)						1.039	60	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						7.354	(1.505)	7.354	(1.505)
Investimentos com operação de Swap (iv)						8.124	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>						<b>1.012.763</b>	<b>158.853</b>	<b>93.085</b>	<b>13.450</b>

(\*) Percentual de participação indireta em investida controlada.





**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

31/12/2022

Investida	(% Particip.	Balança patrimonial		PL antes do resultado		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
<b>Controladas:</b>									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	478	468	246	(236)	10	(236)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.393	1.038	226	129	284	103	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.051	638	(129)	1.542	989	1.080	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	4.262	1.506	(2.357)	5.114	2.591	4.807	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.889	5.396	209	1.283	1.492	1.283	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.507	2.134	938	435	1.373	435	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.698	9.329	36.696	15.673	41.895	12.538	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184.607	133.730	31.837	19.039	50.876	19.039	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.433	46.967	31.147	3.319	34.466	3.319	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	88.575	70.991	(849)	18.433	17.409	18.249	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.908	14	18.447	(2.553)	15.894	(2.553)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.345	22.341	34.401	5.603	32.003	4.482	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.147	84.518	39.597	(968)	38.629	(968)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	136.922	27.107	97.516	12.299	109.815	12.299	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	229.051	56.735	175.515	(3.199)	172.316	(3.199)	-	-



**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

31/12/2022

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.419	35.884	51.875	2.660	54.535	2.660	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	78.717	28.044	28.610	22.063	50.673	22.063	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.890	12.612	48.131	(1.853)	37.022	(1.482)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	179.047	86.025	69.818	23.204	47.423	11.829	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.107	6.211	52.051	(155)	41.517	(124)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.369	16.135	65.425	(191)	65.234	(191)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.106	28.921	4.205	(19)	4.186	(19)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	386	321	10	55	65	55	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
<b>Coligadas</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	9.110	4.635	(2.386)	6.861	1.790	2.744	1.790	2.744



**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

31/12/2022

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	141.042	43.420	117.579	(19.958)	48.811	(4.063)	48.810	(4.063)
<b>Outros</b>									
Juros capitalizados (i)						977	(112)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						8.878	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (iv)						5.047	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>						<b>890.545</b>	<b>104.033</b>	<b>50.600</b>	<b>(1.319)</b>

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FIT das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado;
- (ii) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;
- (iii) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.,) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e
- (iv) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 28 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

## Notas Explicativas



## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

## a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2023	31/12/2022
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A. e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,78%	jun/2025 e jul/2026	181.972	42.365
CCB - Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2023	101	203
<b>Total</b>				<b>182.073</b>	<b>42.568</b>
Circulante				35.072	325
<b>Não circulante</b>				<b>147.001</b>	<b>42.243</b>

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 1.090.647 (R\$ 634.389 de limites em 31 de dezembro de 2022), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e

Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato **Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Até 01 ano	35.072	325
Acima de 01 até 02 anos	48.382	102
Acima de 02 até 03 anos	98.619	42.141
<b>Total</b>	<b>182.073</b>	<b>42.568</b>

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>42.568</b>	<b>414</b>
Adições	138.244	42.334
Amortizações	(109)	(405)
Juros incorridos	5.712	361
Juros pagos	(4.342)	(136)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>182.073</b>	<b>42.568</b>

## Notas Explicativas

**Garantias**

O contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária - patrimônio de afetação, prevê as seguintes garantias:

Intervenientes/fiadores	Penhor	Hipoteca
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Limitado à sua participação de 49,02% na investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Prédio e respectivo terreno
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento.	Prédio e respectivo terreno

**Covenants**

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 30 de setembro de 2023.

**b) Arrendamento mercantil**

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Provisão para pagamento de arrendamento	3.239	2.742
(-) Ajuste a valor presente	(1.273)	(692)
<b>Total</b>	<b>1.966</b>	<b>2.050</b>
Circulante	567	578
<b>Não circulante</b>	<b>1.399</b>	<b>1.472</b>

A Companhia possui 03 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, sendo os vencimentos previstos para fevereiro e outubro/2025 e outubro de 2030. Para efeito de mensuração do passivo de arredamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vencidas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 4,93% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

Como garantia dos contratos e do exato cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, assinaram como fiadores, os Administradores da Companhia.

**Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento do arrendamento mercantil:

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>A vencer em</b>		
Até 01 ano	955	945
Acima de 01 até 02 anos	743	988
Acima de 02 até 03 anos	302	601
Acima de 03 até 04 anos	1.239	208
(-) Ajuste a valor presente	(1.273)	(692)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>1.966</b>	<b>2.050</b>

## Notas Explicativas



## Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>2.050</b>	<b>2.653</b>
Adição	205	(168)
Remensuração	(104)	-
Juros incorridos (i)	517	458
Pagamentos	(702)	(893)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>1.966</b>	<b>2.050</b>

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 44 e R\$ 87 de inflação corrente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, respectivamente.

## Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>2.761</b>	<b>3.041</b>
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	56	(280)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>2.817</b>	<b>2.761</b>
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(402)	(619)

A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de curta duração ou de pequeno valor (cremalheiras e guas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), são registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

## 10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, e são classificados assim:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Compromissos em moeda corrente	125.027	138.110
Contratos de SCPs	7.845	7.948
<b>Total</b>	<b>132.872</b>	<b>146.058</b>
Circulante	51.307	34.650
<b>Não circulante</b>	<b>81.565</b>	<b>111.408</b>

**Notas Explicativas**

Permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

Compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos com obrigações previstas em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPs), sendo o pagamento decorrente do percentual recebido das parcelas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

**Cronograma de vencimentos**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A vencer em</b>		
Até 01 ano	51.307	34.650
Acima de 01 até 02 anos	24.447	42.364
Acima de 02 até 03 anos	24.903	26.656
Acima de 03 anos	32.215	42.388
<b>Total</b>	<b>132.872</b>	<b>146.058</b>

**11. Adiantamentos de clientes**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Por recebimentos das vendas de imóveis	174.051	160.007
Adiantamentos de clientes - permutas	171.524	173.745
<b>Total</b>	<b>345.575</b>	<b>333.752</b>
Circulante	256.305	242.221
<b>Não circulante</b>	<b>89.270</b>	<b>91.531</b>

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação.

Os adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

## Notas Explicativas



## 12. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obra (i)	9.718	6.747
Unidades concluídas (ii)	2.354	2.193
<b>Total</b>	<b>12.072</b>	<b>8.940</b>
Circulante	2.953	2.705
<b>Não circulante</b>	<b>9.119</b>	<b>6.235</b>

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se taxas médias de 1,70% e 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício; e
- (ii) Para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

## 13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	30.890	77.406
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs - Partes Relacionadas (ii)	40.289	-	40.289	-
Provisão custos a incorrer de obras entregues (iii)	-	-	124	-
Demais obrigações (iv)	43	1.029	950	1.448
<b>Total</b>	<b>40.332</b>	<b>1.029</b>	<b>72.253</b>	<b>78.854</b>
Circulante	43	1.029	1.074	1.448
<b>Não circulante</b>	<b>40.289</b>	<b>-</b>	<b>71.179</b>	<b>77.406</b>

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (Líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) Representam acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a Perspectiva Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda. ("Perspectiva"). O objeto da transação consistirá na constituição de sociedade em conta de participação, tendo a Companhia como sócia ostensiva e a Perspectiva como sócia participante, visando a participação desta em 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário que será desenvolvido na Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de sociedade de propósito específico controlada pela Companhia.
- (iii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iv) Do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2023, R\$ 494 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2022).



## Notas Explicativas



## 14. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas. A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>5.068</b>	<b>6.185</b>	<b>5.343</b>	<b>6.388</b>
Constituição e atualização de provisão	1.837	426	1.837	498
Reversão de provisão	-	(1.543)	(118)	(1.543)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>6.905</b>	<b>5.068</b>	<b>7.062</b>	<b>5.343</b>

A composição do saldo de provisões para risco são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Tributário	6.905	5.068	6.905	5.068
Trabalhista	-	-	157	275
<b>Total</b>	<b>6.905</b>	<b>5.068</b>	<b>7.062</b>	<b>5.343</b>

## Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/09/2023	31/12/2022
Tributário	1.157	14
Trabalhista	-	950
Cível	170	57
<b>Total</b>	<b>1.327</b>	<b>1.021</b>

## 15. Tributos com recolhimento diferido

a) A composição do saldo dos impostos e contribuições diferidos são como segue:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Diferenças temporárias - RET</b>		
IRPJ – diferido	4.664	2.845
CSLL – diferida	2.442	1.490
PIS – diferido	1.369	835
Cofins – diferido	6.328	3.860
(-) Provisão para distratos	(188)	(448)
<b>Total</b>	<b>14.615</b>	<b>8.582</b>
Circulante	11.485	6.331
<b>Não circulante</b>	<b>3.130</b>	<b>2.251</b>

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

## Notas Explicativas



As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro das investidas, no lucro presumido/RET, estão assim compostas:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Base - RET	370.075	225.750
Alíquota nominal - RET	4%	4%
<b>Total tributos RET</b>	<b>14.803</b>	<b>9.030</b>
(-) Provisão para distratos	(188)	(448)
<b>Total tributos RET</b>	<b>14.615</b>	<b>8.582</b>
Circulante	11.485	6.331
<b>Não circulante</b>	<b>3.130</b>	<b>2.251</b>

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>48.565</b>	<b>143.307</b>	<b>27.153</b>	<b>83.572</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(16.512)</b>	<b>(48.725)</b>	<b>(9.232)</b>	<b>(28.414)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>17.636</b>	<b>54.011</b>	<b>9.828</b>	<b>25.430</b>
Créditos fiscais não constituídos	(1.124)	(5.286)	-	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	-	-
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>466</b>	<b>(1.152)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	-	-	466	(1.152)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>466</b>	<b>(1.152)</b>

## Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>58.404</b>	<b>175.579</b>	<b>39.384</b>	<b>112.621</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(19.858)</b>	<b>(59.697)</b>	<b>(13.394)</b>	<b>(38.295)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>838</b>	<b>4.573</b>	<b>503</b>	<b>829</b>
Créditos fiscais não constituídos	(1.123)	(5.286)	95	(17)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	(934)	2.082	(1.826)	(2.883)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	14.161	37.454	9.432	23.832
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(6.916)</b>	<b>(20.874)</b>	<b>(5.190)</b>	<b>(16.534)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	(5.755)	(17.978)	(5.120)	(17.619)
Diferido	(1.161)	(2.896)	(70)	1.085
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(6.916)</b>	<b>(20.874)</b>	<b>(5.190)</b>	<b>(16.534)</b>

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis.

## 16. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas



Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

## a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.981.505	2.387.681
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.650.354)	(1.209.062)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(7.740)	(11.780)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>1.323.411</b>	<b>1.166.839</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.910.177	1.514.445
Custos incorridos apropriados	(1.061.511)	(765.184)
Provisão para distrato - efeito em custos	(5.409)	(6.977)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>843.257</b>	<b>742.284</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>480.154</b>	<b>424.555</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

## b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	377.790	310.255
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	759.234	749.187
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>1.137.024</b>	<b>1.059.442</b>

(i) Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

## c) Patrimônio de afetação

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos no "Patrimônio de Afetação", em observância à Lei nº 10.931/04.

## 17. Patrimônio líquido

## a) Capital social

Em 30 de setembro de 2023 e em 31 dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias

## b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

## Notas Explicativas



Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15, especificou-se o seguinte:

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 30 de setembro de 2023 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2022).

Data do programa de recompra		30/09/2023	31/12/2022
<b>Quantidade inicial de Ações em Tesouraria</b>		<b>4.100.000</b>	<b>3.143.600</b>
06/10/2021	Ações adquiridas (i)	-	5.513.300
08/06/2022	(-) Cancelamento de ações (ii)	-	(8.656.900)
08/06/2022	Ações adquiridas (iii)	-	4.100.000
<b>Quantidade final de Ações em Tesouraria</b>		<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>

- (i) Em 06 de outubro de 2021, a Companhia institui novo programa de recompra de ações com vigência até 07 abril de 2023, até o limite de 8.670.202 (oito milhões, seiscentas e setenta mil e duzentas e duas) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação;
- (ii) Em 08 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria do segundo programa de recompra aprovado em 06 de outubro de 2021, ou seja, 8.656.900 (oito milhões e seiscentas e cinquenta e seis mil e novecentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 41.501, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 06 de outubro de 2021; e
- (iii) Em 08 de junho de 2022, a Companhia institui novo programa de recompra de ações com vigência até 08 dezembro de 2023, até o limite de 7.804.512 (sete milhões, oitocentas e quatro mil e quinhentas e doze) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação. A Companhia comprou 4.100.000 até o momento.

A cotação das referidas ações, em 29 de setembro de 2023, era de R\$ 7,55, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 4,77- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2022).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 30 de setembro de 2023 pode ser assim demonstrado:

	30/09/2023	31/12/2022
<b>Ações em tesouraria</b>		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	30.955	19.557

**c) Transação de capital**

Reconhecimento de ganhos e perdas nas transações entre sócios de compra e venda de participações em sociedades controladas.

## Notas Explicativas

**d) Lucro por ação**

O lucro básico e diluído por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação.

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e nos nove meses findo de 30 de setembro de 2022:

Básico/diluído	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	143.307	82.420
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	199.730
<b>Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais</b>	<b>0,7333</b>	<b>0,4127</b>

**e) Dividendos adicionais distribuídos**

- i) Em 05 de maio de 2022, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 42.211, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2021;
- ii) Em 11 de maio de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 17.788, com base nas reservas de lucros conforme apurado nas informações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021, representando, naquela data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- iii) Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 30.925 e intercalares no montante de R\$ 29.075, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros apresentadas nas informações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, naquela data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- iv) Em 24 de março de 2023, Companhia distribuiu dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- v) Em 25 de maio de 2023, a Companhia distribuiu dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria; e
- vi) Em 24 de agosto de 2023, a Companhia distribuiu dividendos intercalares no montante de R\$ 16.420 (dezesseis milhões e quatrocentos e vinte mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,08401798267 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

## Notas Explicativas



A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 1.789, visto que foram calculados R\$ 27.286 referente aos dividendos mínimos estatutários e pagos o montante de R\$ 29.075 de dividendos intercalares no exercício.

31/12/2022

<b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>	<b>114.889</b>
(-) Reserva Legal	5.744
<b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>	<b>109.145</b>
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
<b>Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido</b>	<b>27.286</b>
(-) Dividendos Intercalares	(29.075)
<b>Excedente de dividendos distribuídos em 2022</b>	<b>(1.789)</b>

Movimentação das reservas de lucros	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>45.070</b>	<b>90.214</b>
(-) Cancelamento de ações	-	(41.501)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(22.501)	(77.788)
(-) Dividendos adicionais	-	(35.000)
(-) Reserva legal	-	(5.744)
Resultado do exercício	143.307	114.889
<b>Subtotal da reserva de investimento</b>	<b>165.876</b>	<b>45.070</b>

**Destinações dos resultados dos exercícios**

O lucro líquido do exercício de 2022, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

31/12/2022

<b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>	<b>114.889</b>
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	5.744
<b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>	<b>109.145</b>
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-
<b>Total destinado a reserva de lucros</b>	<b>109.145</b>
(-) Dividendos Intercalares	(29.075)
(-) Dividendo Adicionais	(35.000)
<b>Total líquido de reserva de lucros</b>	<b>45.070</b>

**Outros resultados abrangentes**

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa atualizado pelo índice do IPCA e posição passiva a 100% do CDI menos taxa de juros de 5 % a.a. O fluxo de pagamento acompanha o mesmo fluxo da dívida à qual o *swap* está atrelado, sendo assim um *swap* para proteção de fluxo de caixa do contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda. O *swap* é mensurado a AVJORA.

## Notas Explicativas



## 18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Serviços prestados	208	2.632	1.935	6.413
Deduções da receita bruta	(18)	(228)	(168)	(555)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>190</b>	<b>2.404</b>	<b>1.767</b>	<b>5.858</b>

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Venda de imóveis	202.590	658.700	127.220	415.303
Serviços prestados	2.297	6.850	2.161	5.007
Ajuste a valor presente	(450)	(8.689)	(757)	(2.408)
Provisão para distrato	5.641	6.611	3.576	649
Deduções da receita bruta	(5.098)	(15.799)	(3.387)	(10.473)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>204.980</b>	<b>647.673</b>	<b>128.813</b>	<b>408.078</b>

## 19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custo dos imóveis vendidos	(128.046)	(423.576)	(76.195)	(268.208)
Provisão para distrato	(3.740)	(3.591)	(3.074)	(1.162)
Custo financeiro	(2.793)	(4.942)	(26)	(145)
Garantia de obra	(1.503)	(4.110)	(1.036)	(2.949)
<b>Total</b>	<b>(136.082)</b>	<b>(436.219)</b>	<b>(80.331)</b>	<b>(272.464)</b>

## 20. Despesas administrativas

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Despesas com pessoal	(3.927)	(11.377)	(3.223)	(9.102)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.238)	(3.153)	(999)	(2.430)
Serviços de terceiros	(2.193)	(7.093)	(1.721)	(4.560)
Depreciação	(183)	(558)	(173)	(662)
Manutenção e utilidades	(1.195)	(3.730)	(1.014)	(2.975)
Legais e cartoriais	(84)	(393)	(100)	(405)
Demais despesas	(68)	(201)	(25)	(108)
<b>Total</b>	<b>(8.888)</b>	<b>(26.505)</b>	<b>(7.255)</b>	<b>(20.242)</b>



## Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas com pessoal	(4.060)	(11.712)	(3.223)	(9.102)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.238)	(3.153)	(999)	(2.430)
Serviços de terceiros	(2.638)	(9.059)	(1.792)	(5.718)
Depreciação	(186)	(567)	(176)	(671)
Manutenção e utilidades	(1.186)	(3.758)	(1.036)	(3.099)
Legais e cartoriais	(101)	(712)	(173)	(496)
Demais despesas	(246)	(451)	(97)	(209)
<b>Total</b>	<b>(9.655)</b>	<b>(29.412)</b>	<b>(7.496)</b>	<b>(21.725)</b>

## 21. Despesas comerciais

	Controladora			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas com vendas	-	(26)	-	(22)
Marketing, propaganda e comunicação	(109)	(277)	(9)	(30)
Outras despesas	(11)	(18)	(1)	(46)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(120)</b>	<b>(321)</b>	<b>(10)</b>	<b>(98)</b>

	Consolidado			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas com vendas	(4.804)	(15.117)	(3.497)	(11.381)
Marketing, propaganda e comunicação	(3.279)	(16.377)	(2.043)	(6.171)
Despesas com estande	(9.027)	(21.860)	(10.459)	(29.273)
Outras despesas	(16)	(22)	(1)	(280)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(17.126)</b>	<b>(53.376)</b>	<b>(16.000)</b>	<b>(47.105)</b>

## 22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora			
	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Provisão para contingência	(875)	(1.837)	(128)	(426)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	-	(230)	(166)	(352)
Outras receitas (despesas)	-	3	10	10
<b>Total</b>	<b>(875)</b>	<b>(2.064)</b>	<b>(284)</b>	<b>(768)</b>

## Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Provisão para contingência	(807)	(1.719)	(255)	(504)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	-	(230)	(126)	(2.910)
Outras receitas (despesas)	(536)	(1.000)	(154)	(157)
<b>Total</b>	<b>(1.343)</b>	<b>(2.949)</b>	<b>(535)</b>	<b>(3.571)</b>

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos no período de nove meses findo em de 30 de setembro de 2023, (R\$ 267) representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos (R\$ (3.768) no período de nove meses findo em de 30 de setembro de 2022).

## 23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	6.671	15.910	3.897	24.650
Variações monetárias	262	783	163	427
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	378
Multas e juros recebidos	1.250	3.452	1.222	2.953
<b>Receitas financeiras</b>	<b>8.183</b>	<b>20.145</b>	<b>5.282</b>	<b>28.408</b>
Despesas bancárias	(58)	(70)	(30)	(97)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(381)	(937)	(245)	(1.303)
Perdas com investimentos financeiros	-	(4.635)	-	-
Outras despesas financeiras	(318)	(518)	(96)	(310)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(757)</b>	<b>(6.160)</b>	<b>(371)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>7.426</b>	<b>13.985</b>	<b>4.911</b>	<b>26.698</b>

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.533	41.128	13.412	46.812
Variações monetárias	330	1.110	170	451
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	378
Multas e juros recebidos	1.500	4.432	1.679	4.578
<b>Receitas financeiras</b>	<b>17.363</b>	<b>46.670</b>	<b>15.261</b>	<b>52.219</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(6)	(343)	-	-
Despesas bancárias	(382)	(563)	(612)	(797)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(456)	(1.150)	(249)	(1.311)
Perdas com investimentos financeiros	-	(4.640)	-	-
Outras despesas financeiras	(318)	(517)	(62)	(469)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(7.213)</b>	<b>(923)</b>	<b>(2.577)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>16.201</b>	<b>39.457</b>	<b>14.338</b>	<b>49.642</b>

## Notas Explicativas



## 24. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6,	-	-	5.712	51
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos (IFRS 16)	104	15	104	15
Cancelamentos de ações em tesouraria, conforme Nota Explicativa nº 18.	-	41.501	-	41.501

## 25. Compromissos

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 26. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária.

A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento.

As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

## 27. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades, as coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	30/09/2023 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	44.002
Risco de engenharia	1.457.609
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	10.000
Garantias contratuais com permutantes	116.739
Escritório	19.830
<b>Total</b>	<b>1.648.180</b>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2023 e agosto de 2028.

## Notas Explicativas



## 28. Instrumentos financeiros

## a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram o capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

## b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Custo amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	1	6	16.204	32.685
Caixa restrito	-	-	1.687	950
Títulos e valores mobiliários	250.993	236.218	475.217	505.879
Contas a receber	-	-	569.918	395.031
Partes relacionadas	30.542	45.751	30.542	30.816
<b>Valor justo</b>				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.216	2.480	6.216	2.480
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.966	2.050	184.039	44.618
Fornecedores	768	514	22.058	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	125.027	138.110
Partes relacionadas	-	-	60.000	14.361
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	7.845	7.948
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	40.289	-	71.179	-

## c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**Notas Explicativas****d) Gestão de risco de mercado**

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A Companhia atua na administração dos riscos mencionados através de processos e controles implementados em cada área envolvida. Em relação aos processos e controles considera que os níveis de aprovação e segregação de funções são suficientes para garantir o monitoramento das operações, cumprimento das exigências regulatórias e legais, documentação apropriada dos procedimentos, aprovações mediante estudos e análises preparados na periodicidade estabelecida.

## Notas Explicativas



**e) Exposição a riscos cambiais**

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas apresentam a seguir as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Notas Explicativas



As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2023 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

## Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 30/09/2023	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	15.993	CDI	100,6% do CDI	12,25%	1.959
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	1.687	CDI	100,0% do CDI	12,18%	205
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 3)	338.467	CDI	100,6% do CDI	12,25%	41.449
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	115.480	CDI	100,9% do CDI	12,29%	14.191
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	21.270	SELIC	100,0% da Selic	12,41%	2.640
			IPCA (Ponta Ativa) e CDI		
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.216	IPCA	menos 5% a.a. (Ponta passiva).	9,92%	616
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	587.669	INCC-DI	-	3,68%	21.607
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	2.774	IGPM/IPCA	-	-4,01%	(111)
			118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.		
Mútuo financeiro ((a) Nota Explicativa nº 7)	12.874	CDI		13,18%	1.696
			CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.		
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)	1.609	CDI		13,68%	220
			CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%		
Mútuo financeiro ((c) Nota Explicativa nº 7)	16.059	CDI		13,68%	2.196
<b>Total</b>	<b>1.120.098</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>86.668</b>

## Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 30/09/2023	Fator de Risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº 9)	181.972	-	Poupança +	11,65%	(21.200)
CCB - Financiamento Imobiliário ((ii) Nota Explicativa nº 9)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	14,13%	(14)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	5.422	IGPM	-	-4,01%	217
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	3.560	INCC-DI	-	3,68%	(131)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	116.012	IPCA	-	4,81%	(5.577)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	7.878	N/A	-	0,00%	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 10)	7.845	INCC-DI	-	3,68%	(288)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i);(ii) Nota Explicativa nº 13)	71.179	INCC-DI	-	3,68%	(2.617)
<b>Total</b>	<b>393.969</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>(29.610)</b>

## g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	35.072	147.001	182.073
Arrendamento mercantil	567	1.399	1.966	567	1.399	1.966
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	51.307	81.565	132.872

## h) Concentração de risco

Essa modalidade de *swap* proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante). A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	30/09/2023
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	67.047	CDI menos 5% a.a.	60.831	6.216

(i) Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA até o momento do lançamento do empreendimento.



## Notas Explicativas

i) **Concentração de risco**

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de baixo risco e atreladas ao CDI e IPCA. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber. A Companhia possui uma operação de swap como forma de gerenciamento de risco relacionados à variação do IPCA.

j) **Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 28 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

**Hierarquia de valor justo**

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 30 de setembro de 2023:

	Controladora Nível 2	Consolidado Nível 2
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.216	6.216
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	7.845
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	71.179

**Notas Explicativas****29. Eventos subsequentes****Deliberação e distribuição de dividendos**

A Companhia em 07 de novembro de 2023 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 11.534 (onze milhões, quinhentos e trinta e quatro mil), com pagamento previsto para 27 de novembro de 2023, com base nas informações contábeis levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,05901861294 (aprox. seis centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

### Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas,

em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de novembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 06 de novembro de 2023

O Comitê de Auditoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 7 de novembro de 2023

À Diretoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões expressas no Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 7 de novembro de 2023

À Diretoria