



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

Sumário

Divulgação de Resultados 3T23.....	3
Destaques.....	3
Desempenho Operacional.....	4
Desempenho Econômico-Financeiro.....	8
Receita Líquida.....	8
Despesas Comerciais.....	10
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	11
EBITDA e EBITDA Ajustado.....	11
Resultado Financeiro.....	12
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	12
BALANÇO PATRIMONIAL.....	13
Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog).....	13
Contas a Receber.....	13
EVENTOS SUBSEQUENTES – Dividendos.....	14
ANEXO I – Demonstração dos resultados.....	15
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	16
BP Consolidado (Ativo).....	16
BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido.....	17
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto.....	18

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 (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	-	887.210	N/A	239.928	N/A	1.323.303	1.098.551	20%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	-	812.514	N/A	214.712	N/A	1.225.843	986.976	24%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	-	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 ²)	-	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 ²)	-	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) ⁽¹⁾	280.929	485.886	-42%	117.343	139%	999.944	730.144	37%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	242.422	447.074	-46%	97.652	148%	912.458	638.367	43%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	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 Caixa⁴	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) VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.

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

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

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

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 m², no bairro do Brooklin.

O Novvo Barra Funda será o primeiro empreendimento do segmento econômico do Grupo Lawvi 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 7.000m², 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



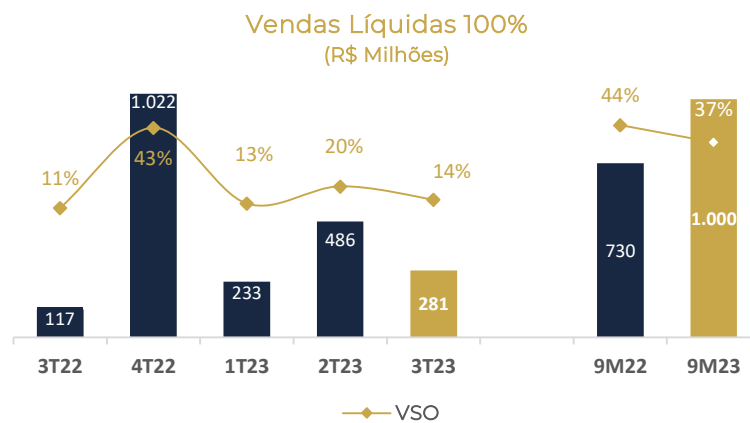
Figura 2: imagens ilustrativas das fachadas das torres East e West do empreendimento Casa Eden by YOO

Vendas e Distratos

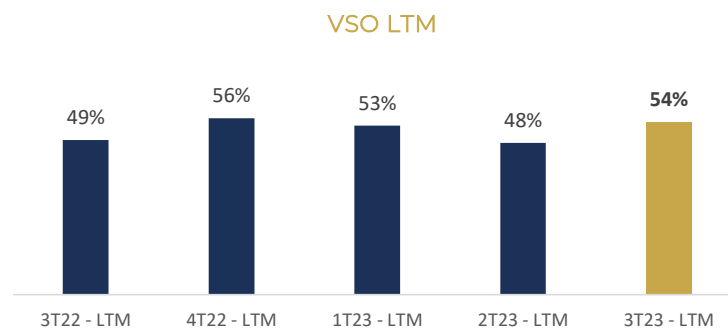
As vendas líquidas contratadas no 3T23 totalizaram R\$281 milhões, alta de +139% (A/A) alcançada mesmo sem lançamentos no período.

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.

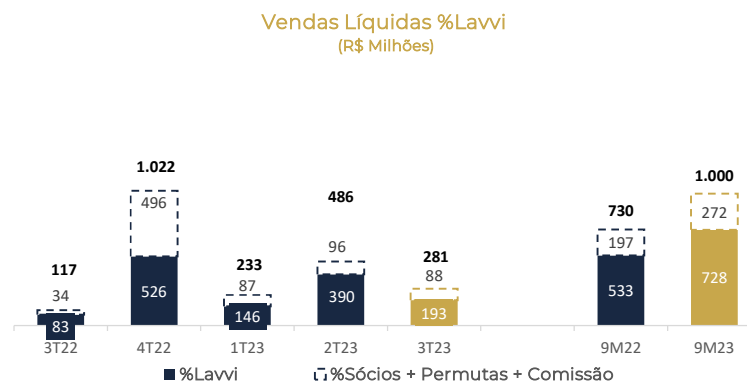
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 14% no trimestre.



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.



Entregas

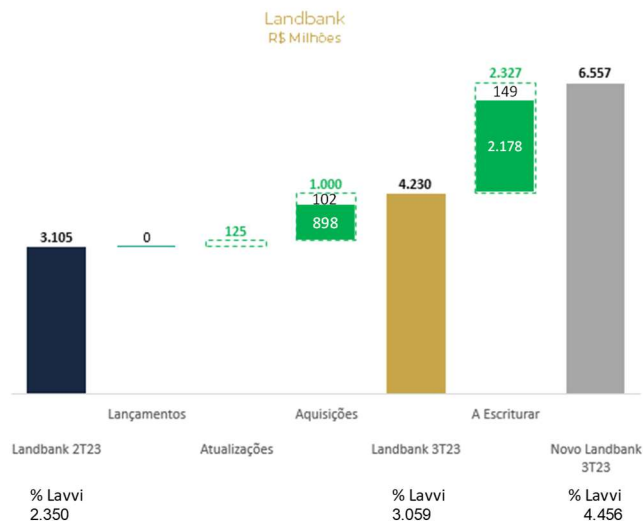
A Companhia não realizou entregas no 3º trimestre de 2023, mas já começou a repassar na fração do Wonder by Praças da Cidade, cuja entrega está prevista para o final de novembro. Nesta etapa, os clientes fazem a vistoria de suas unidades. Até meados de outubro, cerca de 65 das 272 unidades foram aprovadas sem revistorias, 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
Total	0	2.361	3.802	0	394	6.557

Econômico: projetos com preço médio de até 8.000 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 8.001 R\$/m² até 9.501 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 13.500 R\$/m²;

Alto: projetos com preço médio de 13.501 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;

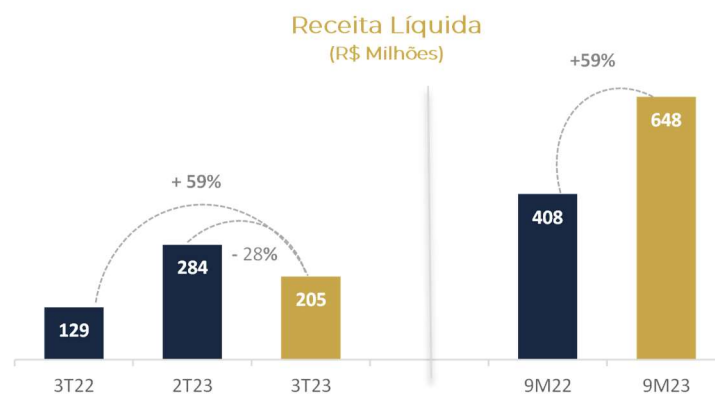
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m².

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%).

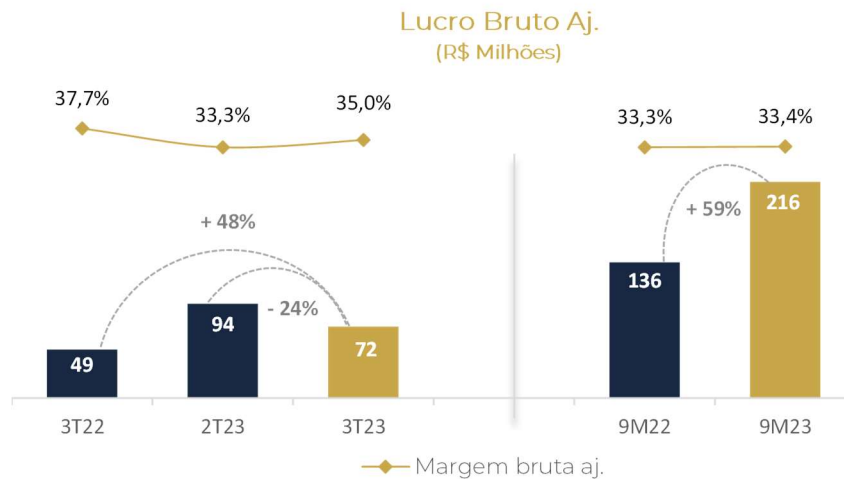
Já no lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos **Lumiere** e **Wonder Ipiranga** continuam se destacando, juntamente com o **Villa Versace**, que agora entrou num estágio de obra onde passou a contribuir mais fortemente para a receita da Companhia.

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.

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.

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%
Total	(17.126)	(19.205)	-11%	(15.999)	7%	(53.376)	(47.104)	13%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-8,4%</i>	<i>-6,8%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>	<i>-12,4%</i>	<i>4,1 p.p.</i>	<i>-8,2%</i>	<i>-11,5%</i>	<i>3,3 p.p.</i>

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%
Total	(10.690)	(11.632)	-8%	(8.379)	28%	(32.457)	(24.395)	33%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-5,2%</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>	<i>-6,5%</i>	<i>1,3 p.p.</i>	<i>-5,0%</i>	<i>-6,0%</i>	<i>1,0 p.p.</i>

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

preparar para chegar aonde estamos hoje, prestes a lançar o Novvo Barra Funda, o primeiro empreendimento do segmento econômico pelo Grupo Lawi, 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%
Total	(1.343)	(987)	36%	(535)	151%	(2.949)	(3.571)	-17%
% 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%
EBITDA	42.389	66.187	-36%	25.223	68%	136.689	63.652	115%
% 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%
EBITDA Ajustado	45.182	67.194	-33%	25.249	79%	141.631	63.797	122%
% 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.

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.

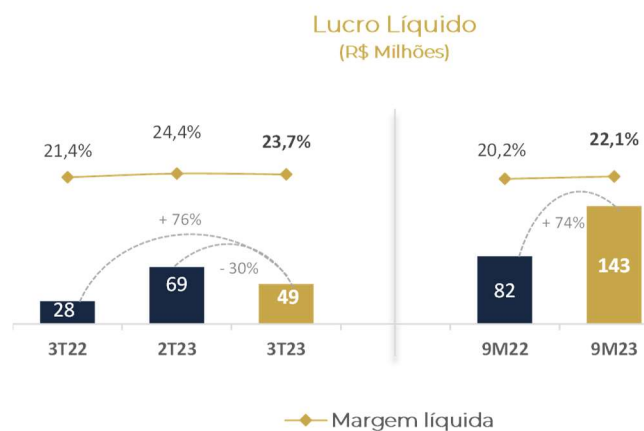
Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T23	2T23	T/T	3T22	A/A	9M23	9M22	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.533	15.704	-1%	13.412	16%	41.128	46.812	-12%
Juros recebidos	1.500	1.437	4%	1.679	-11%	4.432	4.578	-3%
Outras receitas financeiras	330	508	-35%	170	94%	1.110	829	34%
Receitas Financeiras	17.363	17.649	-2%	15.261	14%	46.670	52.219	-11%
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%
Despesas Financeiras	(1.162)	(1.673)	-31%	(923)	26%	(7.213)	(2.577)	180%
Resultado Financeiro	16.201	15.976	1%	14.338	13%	39.457	49.642	-21%

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)**.



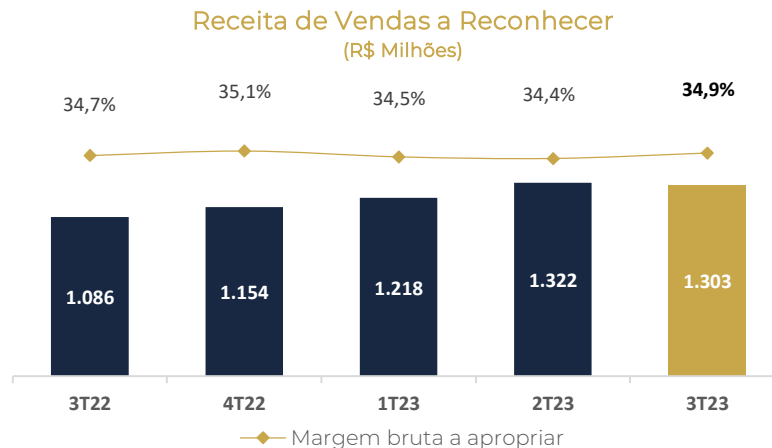
O aumento percentual da margem líquida na comparação anual, é oriundo em grande parte pelo crescimento do lucro bruto, além de uma boa eficiência registrada nas despesas em percentual da receita.

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).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (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 ⁽ⁱ⁾ (“*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%
Total dos Recebíveis	1.584.645	1.530.359	4%	1.171.188	35%
Adiantamento de Clientes	(174.051)	(173.305)	0%	(191.290)	-9%
Total Contas a Receber	1.410.594	1.357.054	4%	979.898	44%

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).

EVENTOS SUBSEQUENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 3º trimestre de 2023, no valor de R\$ 11,5 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para abril de 2024 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro de 2023.

Os R\$ 11,5 milhões em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,06 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 16/11/2023;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 17/11/2023 (inclusive);
- data do pagamento: 27/11/2023.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em 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%
Custos dos imóveis vendidos	(136.082)	(190.197)	-28%	(80.331)	69%	(436.219)	(272.464)	60%
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.
(Despesas) receitas operacionais	(26.695)	(27.343)	-2%	(23.435)	14%	(75.332)	(72.633)	4%
Despesas comerciais	(17.126)	(19.205)	-11%	(15.999)	7%	(53.376)	(47.104)	13%
Despesas administrativas	(10.690)	(11.632)	-8%	(8.379)	28%	(32.457)	(24.395)	33%
Resultado de equivalência patrimonial	2.464	4.481	-45%	1.478	67%	13.450	2.436	452%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.343)	(987)	36%	(535)	151%	(2.949)	(3.571)	-17%
Resultado antes res. financeiro e impostos	42.203	65.988	-36%	25.047	68%	136.122	62.981	116%
Receitas financeiras	17.363	17.649	-2%	15.261	14%	46.670	52.219	-11%
Despesas financeiras	(1.162)	(1.673)	-31%	(923)	26%	(7.213)	(2.577)	180%
Receita (despesas) financeiras líquidas	16.201	15.976	1%	14.338	13%	39.457	49.642	-21%
Resultado antes da contribuição social e IR	58.404	81.964	-29%	39.385	48%	175.579	112.623	56%
IR e contribuição social - correntes	(5.755)	(7.878)	-27%	(5.120)	12%	(17.978)	(17.619)	2%
IR e contribuição social - diferidos	(1.161)	(951)	22%	(70)	1554%	(2.896)	1.085	N/A
Lucro líquido antes da part. de minoritários	51.488	73.135	-30%	34.195	51%	154.705	96.089	61%
Minoritários	(2.923)	(4.002)	-27%	(6.575)	-56%	(11.398)	(13.666)	-17%
Lucro líquido atribuível aos controladores	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.

ANEXO II – Balanço patrimonial
BP Consolidado (Ativo)

	3T23	2T23	4T22
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	16.204	33.473	32.685
Caixa Restrito	1.687	1.399	950
Títulos e valores mobiliários	475.217	504.641	392.783
Contas a receber	444.018	359.637	296.285
Imóveis a comercializar	622.780	660.639	787.976
Impostos e contribuições a compensar	5.230	3.527	5.512
Despesas com vendas a apropriar	4.398	2.282	-
Demais contas	3.071	2.030	1.004
Total do ativo circulante	1.572.605	1.567.628	1.517.195
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	125.900	152.451	101.226
Títulos e valores mobiliários	6.216	6.312	110.616
Partes relacionadas	30.542	31.853	30.816
Impostos e contribuições a compensar	12.306	11.828	5.878
Imóveis a comercializar	346.002	160.899	108.677
Demais contas	147	23	11
Investimentos em controladas e coligadas	93.085	90.649	50.600
Imobilizado	10.914	9.714	2.954
Intangível	605	637	691
Total do ativo não circulante	625.717	464.366	411.469
TOTAL DO ATIVO	2.198.322	2.031.994	1.928.664

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	3T23	2T23	4T22
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	35.072	884	325
Arrendamento mercantil	567	643	578
Fornecedores	22.058	19.818	19.550
Provisão para garantia	2.953	2.786	2.705
Impostos e contribuições a recolher	6.257	8.986	4.748
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	11.485	8.250	6.331
Salários, encargos sociais e participações	10.144	7.943	7.801
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.307	44.962	34.650
Partes relacionadas	60.000	14.361	14.361
Adiantamentos de clientes	256.305	251.158	242.221
Demais contas	1.074	2.326	1.448
Total do passivo circulante	457.222	362.117	334.718
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	147.001	63.357	42.243
Arrendamento mercantil	1.399	1.086	1.472
Provisão para garantia	9.119	7.838	6.235
Contas a pagar por aquisição de imóveis	81.565	92.669	111.408
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	7.062	6.255	5.343
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	3.130	3.947	2.251
Adiantamentos de clientes	89.270	113.349	91.531
Demais contas	71.179	69.698	77.406
Total do passivo não circulante	409.725	358.199	337.889
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	19.307	19.307	19.307
Reserva de investimentos	45.070	45.070	45.070
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Lucros/Prejuízos Acumulados	120.806	88.660	-
Outros resultados abrangentes	6.216	6.312	2.480
Participações minoritárias	70.142	82.495	84.366
Total do patrimônio líquido	1.331.375	1.311.678	1.256.057
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.198.322	2.031.994	1.928.664

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	9M23	9M22
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	175.579	112.623
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	567	671
Resultado de equivalência patrimonial	(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
Ajuste a valor presente de arrendamento	517	302
Receita de imóveis - Provisão distrato	(6.611)	(649)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	3.591	1.162
Provisão para garantia de obra	4.110	2.949
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.719	503
Tributos diferidos sobre as receitas	3.137	(1.176)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(41.128)	-
Baixa de imobilizado	(3.452)	-
Outros resultados	-	-
Varição nos ativos operacionais		
Contas a receber	(174.485)	(8.200)
Imóveis a comercializar	(32.992)	56.958
Tributos a recuperar	(6.146)	(5.361)
Outros créditos	(6.601)	(2.472)
Varição nos passivos operacionais		
Fornecedores	2.508	10.616
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(13.186)	(18.975)
Impostos e contribuições a recolher	(11.610)	2.911
Salários, encargos sociais	2.343	1.605
Adiantamentos de clientes	(27.828)	40.074
Outras contas a pagar	(1.352)	21.436
Caixa gerado nas atividades operacionais	(130.369)	215.099
Impostos e contribuições pagos	(4.859)	(17.619)
Juros pagos	(4.342)	(45)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais	(139.570)	197.435
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(31.668)	-
Dividendos recebidos	2.633	6.437
Caixa restrito	(737)	1.795
Títulos e Valores Mobiliários	66.830	(7.746)
Imobilizado e intangível	(8.340)	145
Partes relacionadas	3.726	-
Investimentos com operação de Swap	(3.077)	(3.790)
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	29.367	(3.159)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	45.639	(16.269)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	138.244	1.518
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(109)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(702)	(666)
Redução de Capital	(3.700)	-
Pagamentos de dividendos	(80.633)	(131.416)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	1.210	10.283
Ações em tesouraria	-	(46.023)
Obrigações em contratos de SCP	(6.227)	-
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos	93.722	(182.978)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(16.481)	11.298
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	32.685	4.620
No fim do exercício	16.204	15.916