



## DESTAQUES 4T23

Receita Líquida: R\$256 milhões (+74% A/A).  
Em 2023 totalizou R\$903 milhões (+63% A/A);

Margem bruta aj.: 36,1% no tri (+1,4 p.p. A/A) e  
34,2% em 2023 (+0,5 p.p. A/A);

Lucro Líquido: R\$88,1 milhões no tri (+171% A/A)  
Em 2023 foram R\$231 milhões, alta de 101% e  
margem líquida de 25,6%;

ROE anualizado: 19% ao final do 4T23;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,3  
bilhão (+15% vs. 4T22), mg. bruta de 35,8%;

Queima de caixa aj.: R\$ 82 milhões no tri. No ano  
queima de R\$ 203 milhões (ou geração de R\$ 109  
milhões ex-terrenos);

Caixa Líquido: R\$162 milhões em 31/12;

Aprovados dividendos intercalares de R\$20,9  
milhões relativos ao 4T23, ~R\$0,11 por ação, a  
serem pagos em 27/mar;

Vendas Líquidas % Lavvi: R\$ 441 milhões no  
trimestre, -16% vs. 4T22.  
Em 2023, R\$1,2 bilhão (+10% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 27% no trimestre e  
47% no ano;

Landbank: R\$6,9 bilhões (visão 100%),  
considerando um terreno a escriturar.

Teleconferência em português  
07 de março de 2024 - 9h (7h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

# 4T23

RELEASE DE RESULTADOS

06/03/2024

## Sumário

Destaques.....	3
Mensagem da Administração .....	4
Desempenho Operacional.....	5
Desempenho Econômico-Financeiro.....	11
Receita Líquida .....	11
Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH) .....	12
Despesas Comerciais.....	13
Despesas Gerais e Administrativas.....	13
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	14
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	14
EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH).....	14
Resultado Financeiro.....	15
Lucro Líquido e Margem Líquida .....	15
BALANÇO PATRIMONIAL.....	16
Receita a Reconhecer <sup>(i)</sup> (Backlog) .....	16
Contas a Receber .....	16
Endividamento e Caixa Líquido.....	17
EVENTOS SUBSEQUENTES .....	18
ANEXO I – Demonstração dos resultados .....	19
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	20
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto .....	22

## Divulgação de Resultados 4T23

São Paulo, 06 de março de 2024 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2023 (4T23). 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 23 de janeiro de 2024.

## Destaques

<b>Lançamentos</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
VGV Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	906.676	-	N/A	1.458.669	-38%	2.229.978	2.557.219	-13%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	848.526	-	N/A	1.163.047	-27%	2.074.368	2.150.023	-4%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	473.601	-	N/A	806.871	-41%	1.472.113	1.644.842	-11%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	56%	0%	55,8 p.p.	69%	-13,6 p.p.	71%	77%	-5,5 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	-	N/A	2	0%	4	6	-33%
Número de Unidades Lançadas	879	-	N/A	1.341	-34%	1.300	2.524	-48%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	11.107	-	N/A	12.856	-14%	16.091	11.760	37%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.031	-	N/A	1.088	-5%	1.715	1.013	69%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	81.633	-	N/A	113.461	-28%	138.589	217.447	-36%
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	710.361	280.929	153%	1.022.322	-31%	1.710.304	1.752.466	-2%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	670.056	242.422	176%	764.136	-12%	1.582.515	1.402.503	13%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	441.047	192.859	129%	526.417	-16%	1.169.442	1.059.715	10%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	66%	80%	-13,7 p.p.	69%	-3,1 p.p.	74%	76%	-1,7 p.p.
Número de Unidades Vendidas	670	135	396%	1.166	-43%	1.216	1.977	-38%
<b>Indicadores Financeiros (R\$ mil)</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
Receita Líquida	255.660	204.980	25%	147.248	74%	903.333	555.327	63%
Lucro Bruto	87.902	68.898	28%	50.724	73%	299.356	186.339	61%
% Margem Bruta	34,4%	33,6%	0,8 p.p.	34,4%	-0,1 p.p.	33,1%	33,6%	-0,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>	92.337	71.691	29%	51.055	81%	308.733	186.815	65%
% Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	36,1%	35,0%	1,1 p.p.	34,7%	1,4 p.p.	34,2%	33,6%	0,5 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	88.791	45.182	97%	24.076	269%	230.422	87.873	162%
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	34,7%	22,0%	12,7 p.p.	16,4%	18,4 p.p.	25,5%	15,8%	9,7 p.p.
Lucro Líquido Controlador	88.142	48.565	81%	32.467	171%	231.449	114.890	101%
% Margem Líquida	34,5%	23,7%	10,8 p.p.	22,0%	12,4 p.p.	25,6%	20,7%	4,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,45	0,25	81%	0,17	171%	1,18	0,59	101%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.322.310	1.303.463	1%	1.154.104	15%	1.322.310	1.154.104	15%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	473.644	454.797	4%	404.843	17%	473.644	404.843	17%
Margem dos Resultados a Apropriar	35,8%	34,9%	0,9 p.p.	35,1%	0,7 p.p.	35,8%	35,1%	0,7 p.p.
<b>Itens de Balanço Patrimonial</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
Dívida Líquida (R\$ mil)	(161.529)	(315.564)	-49%	(493.516)	-67%	(161.529)	(493.516)	-67%
Caixa (R\$ mil)	375.028	497.637	-25%	536.084	-30%	375.028	536.084	-30%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.414.520	1.331.375	6%	1.256.057	13%	1.414.520	1.256.057	13%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-11,4%	-23,7%	12,3 p.p.	-39,3%	27,9 p.p.	-11,4%	-39,3%	27,9 p.p.
<b>Geração (Consumo) de Caixa<sup>5</sup></b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>A/A (%)</b>
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	(3.307)	17.862	N/A	65.438	N/A	108.948	293.653	-63%
(-) Terrenos	(79.193)	(166.064)	-52%	(105.491)	-25%	(311.898)	(205.133)	52%
Geração (Consumo) de Caixa	(82.499)	(148.202)	-44%	(101.806)	-19%	(202.950)	88.520	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) Os ajustes referem-se apenas a juros de SFH.

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

## Mensagem da Administração

Encerramos 2023 muito satisfeitos com o nosso desempenho, tanto na operação como nos resultados contábeis. Fomos capazes de crescer em 10% A/A as vendas líquidas (% Lavvi), mesmo com um volume de lançamentos em VGV 11% menor do que nos lançamentos de 2022. O VGV lançado somou R\$1,5 bilhão e as vendas R\$1,2 bilhão. Tínhamos ainda outros produtos de qualidade para lançar em 2023, postergados por motivos estratégicos, permitindo-nos agora vislumbrar um forte VGV a lançar em 2024.

O ótimo desempenho na operação refletiu a qualidade dos poucos e bons produtos que colocamos em 2023, como é a nossa característica, sendo que o time comercial entregou velocidades de venda bastante saudáveis na média dos lançamentos, inclusive em nosso primeiro produto direcionado ao segmento econômico, com a marca Novvo. A velocidade de vendas do estoque também foi saudável, mantendo nosso indicador de VSO (vendas sobre total da oferta, incluindo lançamentos e estoque) recorrentemente acima dos pares comparáveis. Em retrospectiva, ressalta-se que o desempenho foi alcançado apesar do cenário macro ainda desafiador, os juros Selic começaram a cair no 2º semestre de 2023, mas ainda não teve reflexos nos juros imobiliários.

Na DRE os resultados foram ainda mais fortes, com crescimentos acima de 60% na receita e no lucro bruto e com uma expansão ainda maior, bastante forte mesmo, do lucro líquido, que mais do que dobrou no ano (+101% A/A). Estes números refletem um somatório de fatores positivos, tais como: i) maior receita pelas maiores vendas; ii) maior receita por evolução de obras (avanço de %PoC), a qual vem numa crescente trimestre após trimestre, superando os R\$140 milhões no 4º tri; iii) despesas controladas e decrescentes em % da receita; e iv) maior resultado de equivalência patrimonial.

Nossa margem líquida anual fechou o ano em expressivos 25,6%. Vale destacar que de forma recorrente ao longo dos últimos 4 anos a margem anual da Companhia esteve sempre acima dos 20%. Com isso, hoje provavelmente temos a maior margem líquida de todo o setor de incorporação residencial listado em bolsa. Inclusive acima das mais eficientes empresas do segmento econômico, cujas margens líquidas costumam oscilar no patamar de 15 a 18%. Assim a Lavvi se posiciona como a mais rentável do setor.

Seguimos bastante ativos também na aquisição de terrenos de forma que ao final do ano possuíamos R\$4,6 bilhões em VGV potencial no *landbank* (visão total), além de um terreno de R\$2,3 bilhões de VGV potencial (a escriturar), tornando nosso banco de terrenos bastante sólido, pronto para entregar crescimento e rentabilidade.

Após termos entregue com muito sucesso no início do ano o One Park Perdizes, em dezembro foi a vez do Wonder by Praças, novamente com altíssimo índice de aceitação pelos clientes (quase nenhuma revistoria).

Distribuimos também R\$129 milhões em dividendos ao longo do ano, além de termos iniciado uma frequência trimestral para o pagamento de dividendos mínimos. Desta forma, além dos R\$129 milhões já pagos dentro de 2023, em Reunião do Conselho realizada ontem foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 4º trimestre de 2023, no montante de ~R\$ 21 milhões, ou ~R\$ 0,11 (onze centavos) por ação, a serem pagos ainda em março de 2024.

A Companhia queimou R\$203 milhões de caixa em 2023 (ex-dividendos), muito em função das aquisições de terrenos, de forma que a geração de caixa ex-terrenos registrou R\$109 milhões. Ao final, fechamos o ano com uma importante posição líquida de caixa, em R\$162 milhões.

Para 2024, com ótimos produtos e um time muito bom, pretendemos seguir despertando em nossos clientes e potenciais clientes a sensação de encantamento e de oportunidades imperdíveis, que consideram localizações privilegiadas, lazer superior, olhar nos detalhes e preços competitivos, tal como é a nossa característica, tanto na marca Lavvi como na marca Novvo que também temos torres a lançar.

Administração.

## Desempenho Operacional

### Lançamentos



No 4T23, realizamos o lançamento de dois empreendimentos, o **Novvo Barra Funda**, na região da Barra Funda e o **Casa Eden**, na região do Brooklin, sendo este em parceria com a Cyrela. Ambos ficam em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 907 milhões. Este foi o melhor trimestre de lançamentos de 2023 e o segundo melhor da histórica da Companhia.

Primeiro lançamento do trimestre, assim como da marca **Novvo**, o **Novvo Barra Funda** teve 676 unidades ofertadas entre as modalidades HIS (Minha Casa, Minha Vida), studios NR e aptos. residenciais, com plantas de 20m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>, em opções de 1 a 2 dormitórios, distribuídas em 3 torres, com VGV potencial de R\$ 175 milhões, correspondentes à primeira fase do projeto. Distante apenas 300m do Terminal da Barra Funda, o projeto inclui piscina com deck molhado e solarium, duas churrasqueiras, quadra recreativa, espaço fitness, lavanderia e muitos outros atrativos. **Ao final do trimestre, o empreendimento encontrava-se 63% vendido (em VGV).**



**NOVVO**  
Empreendimentos Imobiliários

- ✓ Lançamento: novembro/2023
- ✓ Unidades: 676
- ✓ Unidades ex-permuta: 676
- ✓ VGV: R\$175 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$175 milhões
- ✓ Localização: Barra Funda, São Paulo
- ✓ Padrão: Econômico
- ✓ Entrega: dezembro/2025
- ✓ %Lavvi: 100%
- ✓ % Vendas (VGV): 63%
- ✓ % Vendas (un.): 59%



Ainda em novembro de 2023, foi lançado o **Casa Eden**, representado por duas torres do nosso projeto em parceria com a Cyrela (a Lavvi tem 45% de participação). Juntas, as torres somam um VGV de R\$719 milhões líquidos de permuta. Ao final do 4T23, este projeto recém-lançado alcançou **45% do VGV vendido**.

Com este lançamento somado aos realizados no 4T22 e 1T23, o **Eden como um todo, já totaliza R\$ 2,1 bilhões lançados** (visão 100% com permuta), em 6 torres lançadas e encontrando-se **80% vendido** (unidades) e **67% vendido** (em VGV).

Resta ainda uma torre residencial para ser lançada neste ano de 2024, com VGV potencial de aproximadamente R\$ 250 milhões na visão 100%.



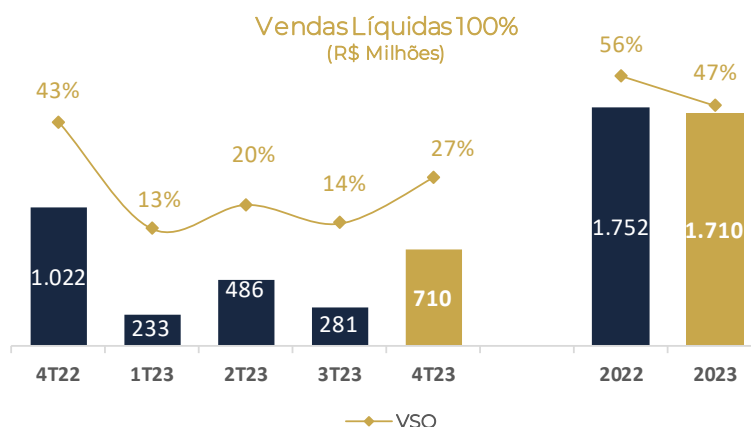
- ✓ **Lançamento:** novembro/2023
- ✓ **Unidades:** 203
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 194
- ✓ **VGV:** R\$732 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$719 milhões
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** novembro/2027
- ✓ **%Lavvi:** 45%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 44%
- ✓ **% Vendas (un.):** 45%

## Vendas e Distratos

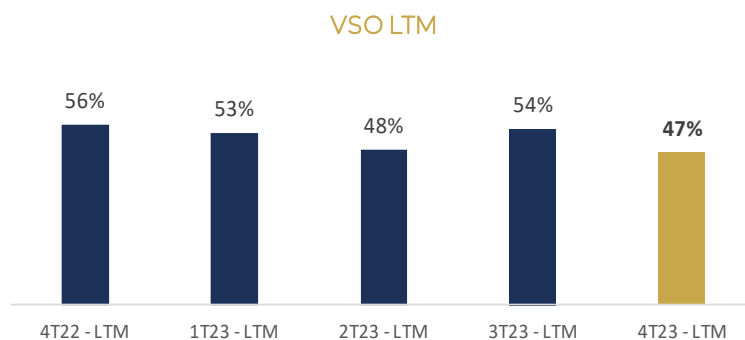
As vendas líquidas contratadas no 4T23 **totalizaram R\$710 milhões**, redução de **31%** (A/A) ante a forte base comparativa do 4T22, quando foram lançados os empreendimentos *Galleria Klabin* e a primeira fase do *Eden*.

Do total de vendas, 61% representam as vendas de lançamentos, sendo 45% do **Casa Eden** e 16% do **Novvo Barra Funda**. Com isso, os 39% das demais vendas representam os empreendimentos em estoque, que tiveram ótima performance no ano. A média mensal de vendas líquidas **alcançou R\$ 48 milhões, superior ao dobro do nível mensal** que a Companhia registrou no ano anterior. Esta média é calculada excluindo as vendas dos lançamentos realizados no trimestre e tri imediatamente anterior.

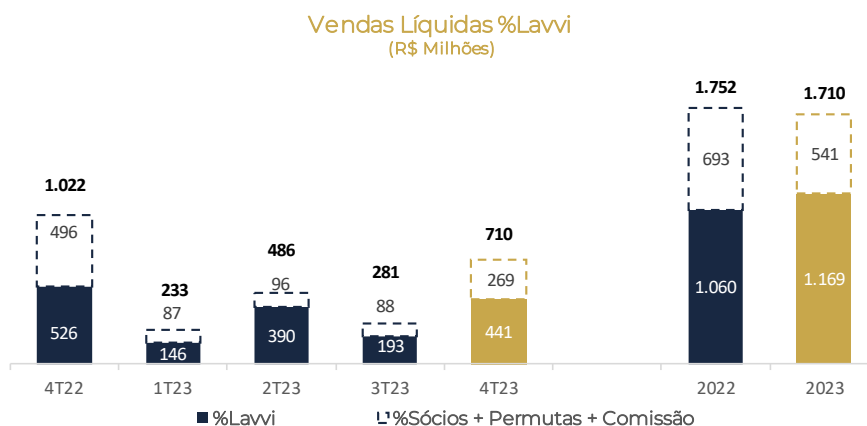
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **27%** no trimestre.



Na visão anual, a VSO consolidada registrou **47%**, conforme gráfico, patamar consistentemente elevado.



Excluindo as permutas e as comissões, **as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$441 milhões no trimestre**. No ano, foram R\$ 1,2 bilhão (+10% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos reduziram em relação ao 3T23 registrando R\$22 milhões no período. Este valor corresponde a 12 unidades, das quais 6 foram trocadas por outras unidades e 2 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Vendas Brutas 100%	732.381	310.036	136,2%	1.035.106	(29,2%)	1.819.394	1.810.741	0,5%
Distratos 100%	22.021	29.107	(24,3%)	12.785	72,2%	109.090	58.275	87,2%
Vendas Líquidas 100%	710.361	280.929	152,9%	1.022.322	(30,5%)	1.710.304	1.752.466	(2,4%)
Vendas Líquidas %Lavvi	441.047	192.859	128,7%	526.417	(16,2%)	1.169.442	1.059.715	10,4%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>1%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>3 p.p.</b>

## Estoque

Ao final do 4T23, o estoque a valor de mercado era de R\$1,8 bilhão, correspondendo a 1171 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 83%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), **ii) 75%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii) apenas 17** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, **os empreendimentos apresentam média ponderada de 82% de suas unidades vendidas.**

Na tabela abaixo, destacamos a variação do % vendido em unidades do **Villa Versace** ante o 3T23. Foram **41 unidades vendidas** só em dezembro, crescendo este percentual em 10 p.p. no trimestre.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooça	Pronto	jun-17	640	326	400	1	99,8%	99,7%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.450	580	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	Pronto	out-20	9.208	4.694	272	12	95,6%	95,4%
Lumiere	Em Obras	nov-20	4.064	4.064	370	7	98,1%	98,7%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	166.653	166.653	449	48	89,3%	77,6%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	87.187	87.187	576	138	76,0%	74,5%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	48.100	38.480	408	95	76,7%	76,9%
High Wonder	Em Obras	fev-22	3.975	2.026	258	4	98,4%	98,2%
Verdant	Em Obras	abr-22	5.326	5.326	174	4	97,7%	98,2%
Green View	Em Obras	jun-22	136.249	136.249	408	66	83,8%	58,8%
Grand Square	Em Obras	ago-22	143.693	114.954	343	201	41,4%	38,7%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	101.024	101.024	589	38	93,5%	81,9%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	267.981	120.592	1.020	135	86,8%	79,1%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	394.541	394.541	153	28	81,7%	53,3%
Novo Barra Funda	Lançamento	nov-23	62.690	62.690	676	279	58,7%	63,0%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	388.453	174.804	203	111	45,3%	44,0%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.821.234</b>	<b>1.414.191</b>	<b>7.862</b>	<b>1.171</b>	<b>81,6%</b>	<b>73,0%</b>

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

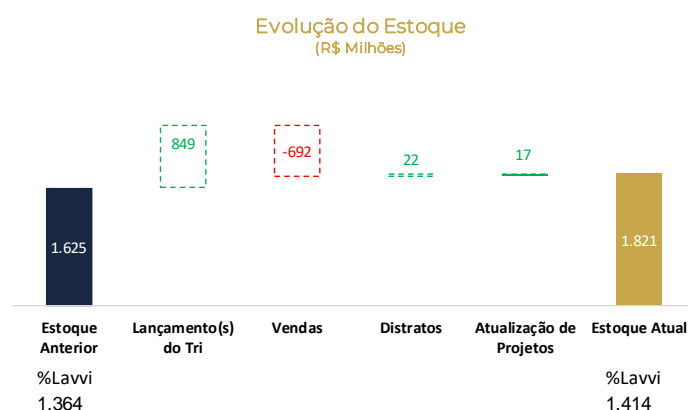
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

**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 3T23, visão 100%<sup>1</sup>.



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

## Entregas

No 4º trimestre de 2023, a Companhia entregou o **Wonder by Praças da Cidade**, que terminou o ano 95% vendido, tanto em unidades como em VGV. Até o momento, já foram entregues 250 unidades sem revistoria. Vale destacar que, **~87% das unidades já estão solucionadas financeiramente** e apenas ~5% é estoque.



## WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

- ✓ VGV: R\$188 milhões
- ✓ Unidades: 272
- ✓ Lançamento: out./20
- ✓ Entrega: dez./23

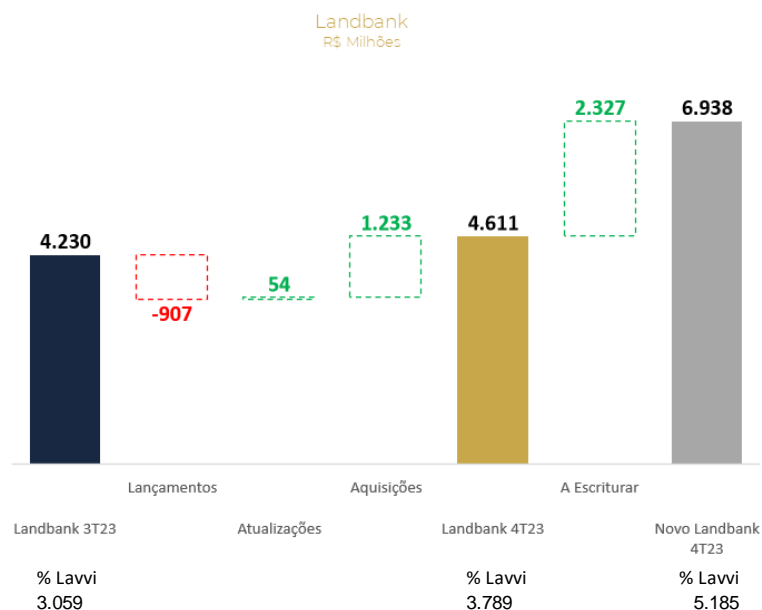
## Landbank

No 4º trimestre de 2023 a Companhia adquiriu dois terrenos muito bem localizados, ambos na capital paulista e 100% Lavvi, que juntos têm um VGV potencial de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O maior deles está localizado na região do Paraíso, em uma área de 5.600m<sup>2</sup>, onde a Companhia estima desenvolver um projeto de altíssimo padrão, com **VGV potencial de ~ R\$ 890 milhões**, distribuídos em 2 torres e com uma área de lazer fantástica. O pagamento foi essencialmente em caixa e complementado com permuta.

O outro terreno fica no bairro da **Chácara Klabin**, região onde a Companhia já coleciona alguns empreendimentos de bastante sucesso, como o **Lumiere** e o **Galleria Klabin**. Possui uma área de 3.100m<sup>2</sup>, onde a Lavvi vislumbra a realização de um projeto de alto padrão, com apartamentos amplos e **VGV potencial de ~ R\$ 350 milhões**, em torre única, com lazer completo, incluindo piscinas coberta e descoberta, quadra de tênis, e muitos outros atrativos. Foi comprado principalmente em permuta, com parte do pagamento também em dinheiro.

Com isso, ao final do 4T23, o **landbank** totalizava R\$ 7 bilhões (visão 100%) ou R\$ 5,2 bilhões na participação Lavvi. A forma de aquisição deste landbank se deu/dará 84% via caixa (no tempo) e 16% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **75%**. Portanto, a Companhia está com um banco de terrenos bastante confortável nos segmentos de médio-alto a alto padrão para lançamentos de 2024 e 2025.

Quanto ao Minha Casa, Minha Vida, além do projeto recém-lançado na Barra Funda, a Companhia adquiriu em fevereiro/24 um terreno de 7.500m<sup>2</sup>, com VGV potencial de R\$ 190 milhões e seguindo a filosofia de buscar preferencialmente terrenos grandes, que permitam desenvolver projetos com lazer completo e infraestrutura de qualidade.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					128	128
Centro		1.888	295		91	2.274
Zona Leste			1.137			1.137
Zona Sul		1.072	2.327			3.399
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2.960</b>	<b>3.759</b>	<b>0</b>	<b>219</b>	<b>6.938</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>;

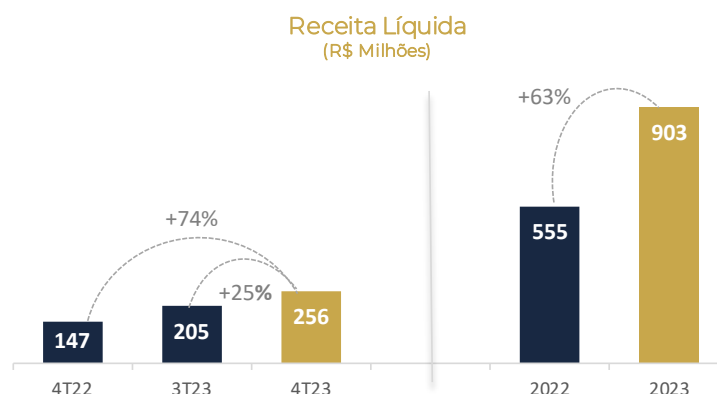
**Alto:** projetos com preço médio de 13.501 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

No 4T23 a receita líquida totalizou R\$256 milhões, um incremento de +74% vs. 4T22 e de +25% vs. 3T23. No ano, a receita totalizou R\$903 milhões, um forte crescimento de +63% vs. 2022.



A origem da receita líquida do 4º trimestre do ano foi equilibrada entre a **evolução do %PoC** dos empreendimentos cujas obras estão em andamento e as **vendas realizadas no período**. Destacamos que a evolução do %PoC (avanço de obras) vem contribuindo de forma crescente trimestre após trimestre para a receita da Lavvi, superando os R\$140 milhões de contribuição neste 4º trimestre.

Nos empreendimentos, o grande destaque deste tri foi o empreendimento **Villa Versace**, tanto pela forte contribuição na receita oriunda da evolução da obra (%PoC deste empreendimento aumentou ~7.p.p vs. 3T23, se aproximando dos 65% da sua curva) como também através das novas vendas deste projeto realizadas no trimestre.

Outro destaque para a receita do tri veio das **boas vendas de estoque**, cujo reconhecimento contábil médio ficou em ~55%, refletindo o mix de projetos vendidos no período e o estágio de obra no qual se encontram. O lançamento e as vendas do **Novo Barra Funda** no 4T também contribuíram, mas em menor proporção, dado seu %PoC de largada de aprox. 22%.

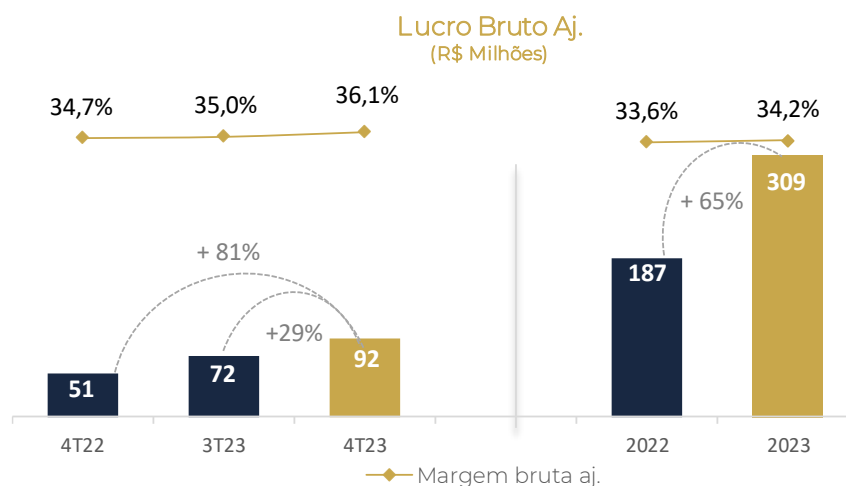
No ano, como esperado, o empreendimento de maior representação na receita foi o **Saffire**, lançamento do 2º tri. Isso se deve não só pelo alto %PoC no lançamento (~50%), mas também pela ótima performance de vendas deste projeto, que alcançou 53% do VGV vendido. Além do Saffire, contribuíram fortemente para a receita do ano o **Galleria Klabin**, majoritariamente através das novas vendas do seu estoque, e o **Lumiere**, cuja obra evoluiu bastante no ano.

Adicionalmente, tanto neste tri como neste ano notamos uma maior contribuição para a receita advinda das vendas de estoque do que das vendas de lançamentos. Dois de nossos 4 lançamentos no ano foram em parceria com a Cyrela, com reconhecimento contábil na Lavvi por Equivalência Patrimonial.

**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 (ex-SFH)

O lucro bruto aj.<sup>2</sup> atingiu R\$92 milhões no trimestre, 81% acima do 4T22 e 29% superior ao 3T23. A margem bruta aj.<sup>2</sup> ficou em 36,1% no período, 1,4 p.p. maior em relação ao 4T22. No ano, o lucro bruto aj. totalizou R\$309 milhões com margem de 34,2%.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance de quatro empreendimentos (Villa Versace, Saffire, Galleria e Novo Barra Funda), que juntos, representaram ~60% desta linha no 4T23. Por serem empreendimentos com margens acima da nossa média houve também **aumento na margem percentual** do trimestre em **+1,1 p.p. vs. 3T23**.

Em 2023 a margem bruta aj. expandiu 0,6p.p A/A alcançando 34,2%. Este aumento de margem resulta de 3 fatores principais: i) mix da margem dos lançamentos, ii) margem REF, que guia a apropriação dos resultados por evolução de obra, e iii) mix da margem do estoque. De um lado os dois primeiros fatores contribuíram para a expansão observada, ao passo que o estoque trouxe uma margem média em patamar menor que a média da Lavvi, parcialmente impactando os efeitos positivos de (i) e de (ii).

No mix dos lançamentos tanto o **Saffire** como também o **Novo Barra Funda** contribuíram positivamente no ano, sendo o Saffire em escala muito maior, pelo seu maior VGV. A contribuição destes projetos é reflexo das particularidades de cada um e do atual cenário de estabilidade de custos. Já a menor média do mix do estoque decorreu do aumento de custos visto nos anos anteriores, sem o correspondente repasse em preços no período. Reflete também eventuais condições comerciais diferenciadas com o objetivo de girar o estoque e também o reconhecimento, no início de 2023, da venda da torre de studios do **Galleria Klabin**, inteiramente vendida na ocasião para um fundo de investimentos.

<sup>2</sup> O ajuste atribuído ao lucro bruto aj. e margem bruta aj. refere-se apenas aos juros de SFH.

## Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$13 milhões no 4T23, um valor 24% inferior ao mesmo período do ano anterior.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Despesas com vendas	(3.747)	(4.804)	-22%	(4.370)	-14%	(18.864)	(15.751)	20%
Marketing, propaganda e comunicação	(4.016)	(3.279)	22%	(5.891)	-32%	(20.393)	(12.061)	69%
Despesas com estande	(5.022)	(9.027)	-44%	(6.576)	-24%	(26.882)	(35.849)	-25%
Outras despesas	18	(16)	N/A	(11)	N/A	(4)	(291)	-99%
<b>Total</b>	<b>(12.767)</b>	<b>(17.126)</b>	<b>-25%</b>	<b>(16.848)</b>	<b>-24%</b>	<b>(66.143)</b>	<b>(63.952)</b>	<b>3%</b>
% Receita Líquida	-5,0%	-8,4%	3,4 p.p.	-11,4%	6,4 p.p.	-7,3%	-11,5%	4,2 p.p.

As despesas comerciais ficaram equilibradas entre suas 3 principais contas: vendas, marketing/propaganda e estande. Destaque para as despesas com marketing/propaganda e com estande, que apresentaram reduções de 32% A/A e 24% A/A. Ambas refletem principalmente a base de comparação no ano anterior, onde tivemos um maior número de lançamentos. Em 2023, as despesas comerciais totalizaram R\$66 milhões, um montante 3% acima vs. 2022.

De um lado tivemos no ano aumentos significativos das despesas com marketing e com vendas, tanto por conta do lançamento de alto-luxo **Saffire**, que dentre outras coisas contou com um grande evento de lançamento realizado com a presença do estilista libanês **Elie Saab**, como por gastos com campanhas para venda de estoques, que se mostraram bem-sucedidas conforme refletido nas vendas de estoques.

E de outro lado tivemos a redução de 25% nas despesas com estande, parcialmente compensando os demais aumentos de despesas, sendo que esta redução aqui refletiu o menor número de lançamentos e estandes em operação. Afinal, em 2022 foram 5 lançamentos próprios (versus 2 em 2023).

## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$12 milhões, um aumento de 53% vs. mesmo período do ano anterior e de 16% em relação ao 3T23. Em 2023, as despesas gerais e administrativas atingiram um total de R\$ 45 milhões.

Despesas G&A, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Despesas com pessoal	(4.303)	(4.060)	6%	(3.097)	39%	(16.015)	(12.199)	31%
Participação de empregados (PLR)	(1.306)	(1.238)	5%	(1.039)	26%	(4.459)	(3.469)	29%
Serviços de terceiros	(3.208)	(2.638)	22%	(1.902)	69%	(12.267)	(7.624)	61%
Depreciação	(350)	(186)	88%	(204)	72%	(917)	(875)	5%
Manutenção e utilidades	(1.418)	(1.186)	20%	(910)	56%	(5.176)	(4.010)	29%
Legais e cartoriais	(543)	(101)	438%	(117)	364%	(1.255)	(614)	104%
Despesas com honorários adm	(1.095)	(1.035)	6%	(910)	20%	(4.140)	(3.578)	16%
Demais despesas	(229)	(246)	-7%	30	N/A	(680)	(175)	289%
<b>Total</b>	<b>(12.452)</b>	<b>(10.690)</b>	<b>16%</b>	<b>(8.149)</b>	<b>53%</b>	<b>(44.909)</b>	<b>(32.544)</b>	<b>38%</b>
% Receita Líquida	-4,9%	-5,2%	0,3 p.p.	-5,5%	0,7 p.p.	-5,0%	-5,9%	0,9 p.p.

Tanto no trimestre como no ano os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, terceiros, manutenção e legais. Na linha de pessoal houve aumento no quadro de colaboradores ao longo do ano, tanto pelas iniciativas relacionadas à empresa Novvo (focada no segmento econômico) como pelo próprio crescimento de estrutura organizacional da Companhia. Em terceiros, os gastos foram impactados principalmente com consultorias diversas; em manutenção o aumento reflete a locação de novo conjunto comercial junto à sede da Companhia, para as atividades da empresa Novvo, além de algumas despesas com softwares. Por fim, em legais destacamos os gastos pela entrega no 4T do empreendimento **Wonder by Praças**.

## Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4º trimestre de 2023 e também no ano a linha de resultado de equivalência patrimonial trouxe grande contribuição ao resultado da Companhia. O expressivo aumento vs. períodos anteriores se deveu aos fortes resultados do empreendimento **Eden**, lançado em parceria com a Cyrela, cuja participação da Lavvi é de 45%. **Foram 3 torres residenciais comercialmente lançadas no ano**, uma torre no 1º tri e duas torres no 4º tri, dentro de um terreno cuja área supera os 40 mil m<sup>2</sup>.

O forte resultado contabilizado reflete tanto a **boa performance em vendas**, como especificamente neste 4T23 as 2 torres lançadas marcam o lançamento de um novo lote de obras dentro do projeto, o Lote A, trazendo assim o reconhecimento contábil do PoC na proporção do custo deste terreno.

R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	22.255	2.464	803%	(3.755)	N/A	35.705	(1.319)	N/A

## Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$0,9 milhão vs. ganho líquido de R\$1,5 milhão no 4T22**.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Provisão para contingência	(855)	(807)	6%	1.547	N/A	(2.574)	1.043	N/A
Outros ganhos/(perdas) investimentos	(71)	-	N/A	22	N/A	(301)	(2.888)	-90%
Outras receitas (despesas)	(6)	(536)	-99%	-	N/A	(1.006)	(157)	541%
<b>Total</b>	<b>(932)</b>	<b>(1.343)</b>	<b>-31%</b>	<b>1.569</b>	<b>N/A</b>	<b>(3.881)</b>	<b>(2.002)</b>	<b>94%</b>
% Receita Líquida	-0,4%	-0,7%	0,3 p.p.	1,1%	-1,4 p.p.	-0,4%	-0,4%	-0,1 p.p.

O aumento nas despesas observado na comparação A/A reflete majoritariamente a linha de provisão para contingência. No ano, a despesa líquida total foi R\$3,9 milhões, também pelo aumento das provisões para contingência e impulsionado pelo aumento da conta de outras despesas.

## EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O **EBITDA aj.**<sup>3</sup> encerrou o trimestre em **R\$89 milhões**, um expressivo **ganho de 269% em relação 4T22**.

EBITDA, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>91.914</b>	<b>51.488</b>	<b>79%</b>	<b>34.819</b>	<b>164%</b>	<b>246.619</b>	<b>130.908</b>	<b>88%</b>
Imposto de Renda e CS	7.262	6.916	5%	6.784	7%	28.136	23.318	21%
Resultado Financeiro	(15.170)	(16.201)	-6%	(18.062)	-16%	(54.627)	(67.704)	-19%
Depreciação & Amortização	350	186	88%	204	72%	917	875	5%
<b>EBITDA</b>	<b>84.356</b>	<b>42.389</b>	<b>99%</b>	<b>23.745</b>	<b>255%</b>	<b>221.045</b>	<b>87.397</b>	<b>153%</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>33,0%</b>	<b>20,7%</b>	<b>12,3 p.p.</b>	<b>16,1%</b>	<b>16,9 p.p.</b>	<b>24,5%</b>	<b>15,7%</b>	<b>8,7 p.p.</b>
Juros Capitalizados	4.435	2.793	59%	331	1240%	9.377	476	1870%
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>88.791</b>	<b>45.182</b>	<b>97%</b>	<b>24.076</b>	<b>269%</b>	<b>230.422</b>	<b>87.873</b>	<b>162%</b>
<b>% Margem EBITDA Ajustada<sup>(1)</sup></b>	<b>34,7%</b>	<b>22,0%</b>	<b>12,7 p.p.</b>	<b>16,4%</b>	<b>18,4 p.p.</b>	<b>25,5%</b>	<b>15,8%</b>	<b>9,7 p.p.</b>

(1) Os ajustes referem-se apenas a juros de SFH.

A margem EBITDA aj. foi de **34,7%** no trimestre, um ganho de 18,4p.p em relação ao 4T22. Esse avanço da margem é explicado majoritariamente pelos aumentos da receita líquida e lucro bruto (impulsionados pelo **Saffire, Galleria Klabin e Villa Versace**) e pela forte contribuição dos resultados de equivalência patrimonial, oriundos do **Eden**.

<sup>3</sup> Os ajustes atribuídos ao EBITDA aj. e margem EBITDA aj. referem-se apenas aos juros de SFH.

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$15 milhões**, apresentando redução de 16% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13.632	15.533	-12%	17.481	-22%	54.760	64.293	-15%
Juros recebidos	1.375	1.500	-8%	1.177	17%	5.807	5.755	1%
Outras receitas financeiras	1.264	330	283%	164	671%	2.374	993	139%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>16.271</b>	<b>17.363</b>	<b>-6%</b>	<b>18.822</b>	<b>-14%</b>	<b>62.941</b>	<b>71.041</b>	<b>-11%</b>
Despesas bancárias	167	(388)	N/A	(134)	N/A	(739)	(899)	-18%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(475)	(456)	4%	(424)	12%	(1.625)	(1.735)	-6%
Outras despesas financeiras	(793)	(318)	149%	(202)	293%	(5.950)	(703)	746%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.101)</b>	<b>(1.162)</b>	<b>-5%</b>	<b>(760)</b>	<b>45%</b>	<b>(8.314)</b>	<b>(3.337)</b>	<b>149%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>15.170</b>	<b>16.201</b>	<b>-6%</b>	<b>18.062</b>	<b>-16%</b>	<b>54.627</b>	<b>67.704</b>	<b>-19%</b>

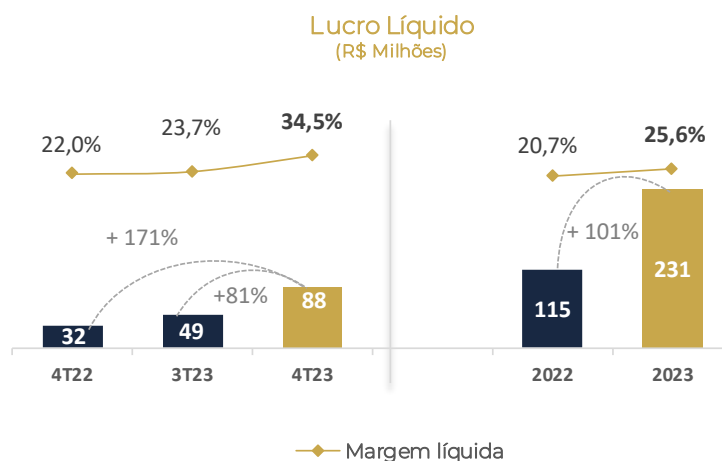
A redução observada A/A reflete principalmente os menores rendimentos sobre aplicações, como reflexo da queima de caixa registrada no ano, que por sua vez foi direcionada essencialmente para a aquisição de terrenos. Ainda assim, o caixa bruto se mantém elevado em parte pelo recebimento da carteira e em parte pela dívida bruta (SFH) tomada junto a bancos (vide seção Endividamento e Caixa Líquido, na página 17).

O resultado financeiro ficou 19% abaixo do ano anterior, principalmente menor saldo de caixa devido às aquisições de terrenos e também, em menor grau, pelo início do ciclo de corte da taxa básica de juros pelo Copom, iniciado em agosto/23.

## Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou **R\$88 milhões** no trimestre, **alta expressiva de 171%** quando comparada ao 4T22. A margem líquida nesse trimestre alcançou expressivos **34,5%**. No ano a margem registrou **25,6%**, quando o lucro líquido mais do que dobrou vs. ano anterior, com crescimento de **+101% A/A, alcançando R\$ 231 milhões**. Foi o segundo melhor trimestre de lucro e margem líquida Companhia, atrás apenas do trimestre de lançamento do Villa Versace no 2T21.

Este resultado foi obtido a partir de crescimento superior a 60% no lucro bruto e impulsionado pelos resultados de equivalência patrimonial, pela contabilização da participação de 45% da Lawvi no empreendimento **Eden**.

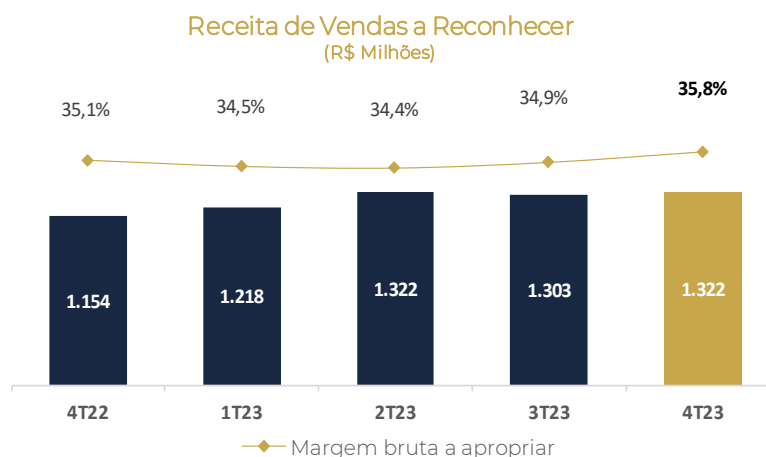


O ROE anualizado ao final do 4T23 ficou em **19%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (4T22 vs. 4T23).

## 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 35,8%, alta de 0,9 p.p em relação ao 3T23.



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 35,8%**, que ficou **0,9 p.p maior** do que no trimestre anterior, se deve principalmente aos efeitos advindos das vendas do lançamento do **Novo Barra Funda**, que passam a compor no 4T23 o backlog, assim como aos efeitos advindos das novas vendas dos empreendimentos **Saffire e Villa Versace**, que possuem margens maiores que a média da Companhia.

(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\$1,5 bilhão, **37% superior ao 4T22**, impulsionada principalmente pela carteira do **Saffire**, mas também pelos empreendimentos em estoque, cuja evolução das obras e o avanço do %PoC contribuíram para o avanço da carteira realizada de 53% nas unidades em construção

Contas a Receber, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A
Unidades em construção (Realizado)	601.396	566.703	6%	394.358	53%
Unidades concluídas (Realizado)	52.103	3.215	1521%	3.153	1552%
Contas a Receber (Não realizado)	1.073.058	1.014.727	6%	869.522	23%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>1.726.557</b>	<b>1.584.645</b>	<b>9%</b>	<b>1.267.033</b>	<b>36%</b>
Adiantamento de Clientes	(212.867)	(174.051)	22%	(160.007)	33%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.513.690</b>	<b>1.410.594</b>	<b>7%</b>	<b>1.107.026</b>	<b>37%</b>

## Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de **R\$162 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 11,4%.

Dívida (Caixa) Líquido	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Dívida CP	24.151	35.072	-31%	325	7331%	24.151	325	7331%
Dívida LP	189.348	147.001	29%	42.243	348%	189.348	42.243	348%
<b>Dívida Total</b>	<b>213.499</b>	<b>182.073</b>	<b>17%</b>	<b>42.568</b>	<b>402%</b>	<b>213.499</b>	<b>42.568</b>	<b>402%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	38.262	16.204	136%	32.685	17%	38.262	32.685	17%
Títulos e Valores Mobiliários	336.766	481.433	-30%	503.399	-33%	336.766	503.399	-33%
<b>Caixa e Aplicações</b>	<b>375.028</b>	<b>497.637</b>	<b>-25%</b>	<b>536.084</b>	<b>-30%</b>	<b>375.028</b>	<b>536.084</b>	<b>-30%</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(161.529)</b>	<b>(315.564)</b>	<b>-49%</b>	<b>(493.516)</b>	<b>-67%</b>	<b>(161.529)</b>	<b>(493.516)</b>	<b>-67%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>(154.035)</b>	<b>(164.621)</b>	<b>-6%</b>	<b>(101.805)</b>	<b>51%</b>	<b>(331.987)</b>	<b>(77.502)</b>	<b>328%</b>
Programa de recompra	-	-	n.a.	-	n.a.	-	46.023	n.a.
Dividendos	71.534	16.420	336%	-	n.a.	129.036	120.000	8%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>(82.501)</b>	<b>(148.201)</b>	<b>-44%</b>	<b>(101.805)</b>	<b>-19%</b>	<b>(202.951)</b>	<b>88.521</b>	<b>n.a.</b>
Terrenos	(79.193)	(166.064)	-52%	(105.491)	-25%	(311.898)	(205.133)	52%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>(3.308)</b>	<b>17.863</b>	<b>n.a.</b>	<b>3.685</b>	<b>n.a.</b>	<b>108.947</b>	<b>293.654</b>	<b>-63%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.414.520</b>	<b>1.331.375</b>	<b>6%</b>	<b>1.256.057</b>	<b>13%</b>	<b>1.414.520</b>	<b>1.256.057</b>	<b>13%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-23,7%</b>	<b>12,3 p.p.</b>	<b>-39,3%</b>	<b>27,9 p.p.</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-39,3%</b>	<b>27,9 p.p.</b>

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$82 milhões** (ex-dividendos), sendo que o caixa foi essencialmente direcionado para a aquisição de terrenos. Na visão ex-terrenos a queima de caixa no trimestre foi de **R\$3 milhões**.

No total do ano a queima de caixa alcançou **R\$203 milhões** (ex-dividendos), equivalente a uma geração de caixa de **R\$109 milhões** na visão ex-terrenos.

Destacamos também a saída de caixa em 2023 visando a geração de valor para os acionistas, no montante de **R\$129 milhões** (valor já pago em dividendos entre 01/01/23 e 30/12/23).

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 4º trimestre de 2023, no valor de R\$ 20,9 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\$ 20,9 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\$ 0,11 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 14/03/2024;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 15/03/2024 (inclusive);
- data do pagamento: 27/03/2024.

### CRI

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 19 de janeiro de 2024, a companhia deliberou e autorizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais em até três séries, no valor total de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais). A emissão será para colocação privada e servirá como lastro para a oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A Opea Securitizadora S.A. será a securitizadora, com a possibilidade de emissão de lote adicional aumentado em até 20% caso seja identificado excesso de demanda. A administração recebeu autorização para realizar todos os atos necessários, incluindo a contratação de prestadores de serviços. A negociação e celebração de documentos, como o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública", também foram aprovadas. O procedimento de bookbuilding foi então realizado no dia 22/2, onde ficou definido o montante total de R\$ 218.790.000, distribuídos em 3 séries, com fechamento de taxas conforme segue:

- 1ª série: de CDI + 1% (pré-bookbuilding) para CDI + 0,5%
- 2ª série 1: 110,5% do CDI (pré-bookbuilding) para 109% do CDI
- 3ª série 1: DI29 + 1% ou 11,40%, sendo dos 2 o maior % (pré-bookbuilding) para 11,1228%

Os juros são trimestrais e a amortização é no vencimento: em 5 anos para as séries 1 e 2 e em 6 anos para a série 3. Maiores informações podem ser obtidas no Comunicado ao Mercado de conclusão da captação, divulgado ao mercado em 1/mar/2024.

## ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A	2023	2022	A/A
Receita Líquida	255.660	204.980	25%	147.248	74%	903.333	555.327	63%
Custos dos imóveis vendidos	(167.758)	(136.082)	23%	(96.524)	74%	(603.977)	(368.988)	64%
Lucro bruto	87.902	68.898	28%	50.724	73%	299.356	186.339	61%
<i>Margem Bruta %</i>	<i>34,4%</i>	<i>33,6%</i>	<i>0,8 p.p.</i>	<i>34,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>33,1%</i>	<i>33,6%</i>	<i>-0,4 p.p.</i>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>	<b>(3.896)</b>	<b>(26.695)</b>	<b>-85%</b>	<b>(27.183)</b>	<b>-86%</b>	<b>(79.228)</b>	<b>(99.817)</b>	<b>-21%</b>
Despesas comerciais	(12.767)	(17.126)	-25%	(16.848)	-24%	(66.143)	(63.952)	3%
Despesas administrativas	(12.452)	(10.690)	16%	(8.149)	53%	(44.909)	(32.544)	38%
Resultado de equivalência patrimonial	22.255	2.464	803%	(3.755)	N/A	35.705	(1.319)	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais	(932)	(1.343)	-31%	1.569	N/A	(3.881)	(2.002)	94%
<b>Resultado antes res. financeiro e impostos</b>	<b>84.006</b>	<b>42.203</b>	<b>99%</b>	<b>23.541</b>	<b>257%</b>	<b>220.128</b>	<b>86.522</b>	<b>154%</b>
Receitas financeiras	16.271	17.363	-6%	18.822	-14%	62.941	71.041	-11%
Despesas financeiras	(1.101)	(1.162)	-5%	(760)	45%	(8.314)	(3.337)	149%
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>15.170</b>	<b>16.201</b>	<b>-6%</b>	<b>18.062</b>	<b>-16%</b>	<b>54.627</b>	<b>67.704</b>	<b>-19%</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>	<b>99.176</b>	<b>58.404</b>	<b>70%</b>	<b>41.603</b>	<b>138%</b>	<b>274.755</b>	<b>154.226</b>	<b>78%</b>
IR e contribuição social - correntes	(5.349)	(5.755)	-7%	(6.231)	-14%	(23.327)	(23.850)	-2%
IR e contribuição social - diferidos	(1.913)	(1.161)	65%	(553)	246%	(4.809)	532	N/A
<b>Lucro líquido antes da part. de minoritários</b>	<b>91.914</b>	<b>51.488</b>	<b>79%</b>	<b>34.819</b>	<b>164%</b>	<b>246.619</b>	<b>130.908</b>	<b>88%</b>
Minoritários	(3.772)	(2.923)	29%	(2.352)	60%	(15.170)	(16.019)	-5%
<b>Lucro líquido atribuível aos controladores</b>	<b>88.142</b>	<b>48.565</b>	<b>81%</b>	<b>32.467</b>	<b>171%</b>	<b>231.449</b>	<b>114.890</b>	<b>101%</b>
<i>% Margem Líquida</i>	<i>34,5%</i>	<i>23,7%</i>	<i>10,8 p.p.</i>	<i>22,0%</i>	<i>12,4 p.p.</i>	<i>25,6%</i>	<i>20,7%</i>	<i>4,9 p.p.</i>

## ANEXO II – Balanço patrimonial

### BP Consolidado (Ativo)

	4T23	3T23	4T22
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	38.262	16.204	32.685
Caixa Restrito	1.353	1.687	950
Títulos e valores mobiliários	335.402	475.217	392.783
Contas a receber	511.881	444.018	296.285
Imóveis a comercializar	838.631	622.780	787.976
Impostos e contribuições a compensar	6.125	5.230	5.512
Despesas com vendas a apropriar	4.740	4.398	-
Demais contas	1.570	3.071	1.004
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.737.964</b>	<b>1.572.605</b>	<b>1.517.195</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber	141.618	125.900	101.226
Títulos e valores mobiliários	1.364	6.216	110.616
Partes relacionadas	31.037	30.542	30.816
Impostos e contribuições a compensar	12.998	12.306	5.878
Imóveis a comercializar	173.937	346.002	108.677
Demais contas	180	147	11
Investimentos em controladas e coligadas	103.582	93.085	50.600
Imobilizado	15.098	10.914	2.954
Intangível	501	605	691
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>480.315</b>	<b>625.717</b>	<b>411.469</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.218.279</b>	<b>2.198.322</b>	<b>1.928.664</b>

**BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido**

	4T23	3T23	4T22
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	24.151	35.072	325
Arrendamento mercantil	800	567	578
Fornecedores	19.709	22.058	19.550
Provisão para garantia	3.082	2.953	2.705
Impostos e contribuições a recolher	4.512	6.257	4.748
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	14.889	11.485	6.331
Salários, encargos sociais e participações	10.755	10.144	7.801
Contas a pagar por aquisição de imóveis	48.209	51.307	34.650
Partes relacionadas	-	60.000	14.361
Adiantamentos de clientes	222.283	256.305	242.221
Demais contas	4.456	1.074	1.448
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>352.846</b>	<b>457.222</b>	<b>334.718</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	189.348	147.001	42.243
Arrendamento mercantil	2.679	1.399	1.472
Provisão para garantia	10.462	9.119	6.235
Contas a pagar por aquisição de imóveis	71.728	81.565	111.408
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	7.917	7.062	5.343
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	3.713	3.130	2.251
Adiantamentos de clientes	89.177	89.270	91.531
Demais contas	75.889	71.179	77.406
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>450.913</b>	<b>409.725</b>	<b>337.889</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
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	30.879	19.307	19.307
Reserva de investimentos	149.978	45.070	45.070
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Dividendos adicionais	20.934	-	35.000
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	120.806	-
Outros resultados abrangentes	1.364	6.216	2.480
<b>Participações minoritárias</b>	<b>141.531</b>	<b>70.142</b>	<b>84.366</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.414.520</b>	<b>1.331.375</b>	<b>1.256.057</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.218.279</b>	<b>2.198.322</b>	<b>1.928.664</b>

## ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	2023	2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>274.755</b>	<b>154.226</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	917	875
Resultado de equivalência patrimonial	(35.705)	1.319
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	9.377	476
Ajuste a valor presente de contas a receber	10.549	3.479
Ajuste a valor presente de arrendamento	741	458
Receita de imóveis - Provisão distrato	(1.425)	2.930
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	(320)	(1.230)
Provisão para garantia de obra	6.381	3.985
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.574	(1.045)
Tributos diferidos sobre as receitas	5.211	(577)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(54.760)	(64.293)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(4.434)	(3.948)
<b>Variação nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(265.112)	(50.936)
Imóveis a comercializar	(71.236)	(51.351)
Tributos a recuperar	(7.733)	(4.840)
Outros créditos	(5.475)	393
<b>Variação nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	159	7.320
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(26.121)	5.031
Impostos e contribuições a recolher	(16.822)	(15.761)
Salários, encargos sociais	2.954	1.812
Adiantamentos de clientes	(61.943)	43.904
Outras contas a pagar	1.231	54.753
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(236.237)</b>	<b>86.980</b>
Impostos e contribuições pagos	(6.741)	(6.830)
Juros pagos	(8.413)	(136)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais</b>	<b>(251.391)</b>	<b>80.014</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimentos</b>		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(31.668)	(49.208)
(Adição)/Baixa de investimentos	-	5.934
Dividendos recebidos	14.391	6.438
Caixa restrito	(403)	1.545
Títulos e Valores Mobiliários	220.277	130.186
Imobilizado e intangível	(11.115)	209
Partes relacionadas	4.213	(13.538)
Investimentos com operação de Swap	(3.686)	(5.047)
<b>Fluxo de Caixa de atividades de investimentos</b>	<b>192.009</b>	<b>76.519</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamentos</b>		
Partes relacionadas	(14.361)	-
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	197.095	42.334
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(28.150)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(1.068)	(893)
Redução de Capital	(5.500)	-
Pagamentos de dividendos	(153.071)	9.274
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	71.531	(132.755)
Ações em tesouraria	-	(46.023)
Obrigações em contratos de SCP	(1.517)	-
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos</b>	<b>64.959</b>	<b>(128.468)</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.577</b>	<b>28.065</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	32.685	4.620
No fim do exercício	38.262	32.685