

# 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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	21
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	67
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</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 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.159.873	1.234.672
1.01	Ativo Circulante	208.616	282.041
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	157	173
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	157	173
1.01.02	Aplicações Financeiras	203.484	276.812
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	203.484	276.812
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	203.484	276.812
1.01.04	Estoques	289	890
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	289	890
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.639	4.035
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.639	4.035
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	47	131
1.01.08.03	Outros	47	131
1.01.08.03.01	Outros Créditos	47	131
1.02	Ativo Não Circulante	951.257	952.631
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	164.625	136.156
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	114.609	106.589
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	114.609	106.589
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.534	28.265
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	44.534	28.265
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.482	1.302
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	5.482	1.302
1.02.02	Investimentos	782.624	811.715
1.02.02.01	Participações Societárias	782.624	811.715
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	11.081	15.083
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	771.543	796.632
1.02.03	Imobilizado	3.284	3.940
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.392	1.587
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.892	2.353
1.02.04	Intangível	724	820
1.02.04.01	Intangíveis	724	820
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	722	818

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.159.873	1.234.672
2.01	Passivo Circulante	8.439	48.205
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.513	5.004
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.513	5.004
2.01.02	Fornecedores	736	239
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	736	239
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.347	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.347	244
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.347	244
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	607	504
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	607	504
2.01.05	Outras Obrigações	236	42.214
2.01.05.02	Outros	236	42.214
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	42.211
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	236	3
2.02	Passivo Não Circulante	8.308	8.334
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.697	2.149
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.697	2.149
2.02.04	Provisões	6.611	6.185
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.611	6.185
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.611	6.185
2.03	Patrimônio Líquido	1.143.126	1.178.133
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	47.754	89.145
2.03.04.01	Reserva Legal	13.563	13.563
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	53.345	90.214
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-14.632
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.384	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.767	5.858	346	625
3.03	Resultado Bruto	1.767	5.858	346	625
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.475	51.016	36.560	127.866
3.04.01	Despesas com Vendas	-10	-98	-12	-1.002
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.137	-22.911	-5.879	-17.359
3.04.02.01	Despesas da Administração	-7.255	-20.242	-4.921	-14.481
3.04.02.02	Honorários da Administração	-882	-2.669	-958	-2.878
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-284	-768	-68	385
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.906	74.793	42.519	145.842
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.242	56.874	36.906	128.491
3.06	Resultado Financeiro	4.911	26.698	9.774	26.888
3.06.01	Receitas Financeiras	5.282	28.408	10.328	28.526
3.06.02	Despesas Financeiras	-371	-1.710	-554	-1.638
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.153	83.572	46.680	155.379
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	466	-1.152	-1.046	-2.150
3.08.01	Corrente	466	-1.152	-1.046	-2.150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.619	82.420	45.634	153.229
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.619	82.420	45.634	153.229
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1383	0,4127	0,2143	0,7195
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1383	0,4127	0,2143	0,7195

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	27.619	82.420	45.634	153.229
4.02	Outros Resultados Abrangentes	3.610	6.384	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	31.229	88.804	45.634	153.229

**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 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.260	12.329
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.169	10.491
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	83.572	155.379
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	662	529
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-74.793	-145.842
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	302	282
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	426	140
6.01.01.13	Outros resultados	0	3
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.757	4.565
6.01.02.01	Contas a receber	0	3.432
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	601	1.115
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-4.784	-4.831
6.01.02.04	Outros créditos	84	782
6.01.02.05	Fornecedores	497	60
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	1.103	1.698
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	509	2.303
6.01.02.10	Outras contas a pagar	233	6
6.01.03	Outros	-1.152	-2.727
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-1.152	-2.150
6.01.03.02	Juros pagos	0	-577
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	175.681	-808.836
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-70.928	-447.993
6.02.02	Dividendos recebidos	178.602	59.742
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	-4.300
6.02.05	Aplicações financeiras	71.692	-412.942
6.02.06	Imobilizado e intangível	105	-3.343
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.790	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-182.957	-33.105
6.03.01	Partes relacionadas	-16.269	-4.098
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	1.393
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-666	-579
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-119.999	-22.212
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	-337
6.03.08	Ações em tesouraria	-46.023	-7.272
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16	-829.612
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	173	829.614
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	157	2

**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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-337	-7.272	0	0	0	-7.609
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-337	0	0	0	0	-337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.272	0	0	0	-7.272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.229	0	153.229
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.229	0	153.229
5.07	Saldos Finais	1.089.034	-7.275	127.673	153.229	0	1.362.661

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	6.413	684
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.413	684
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.469	-4.943
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.469	-4.943
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.056	-4.259
7.04	Retenções	-662	-529
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-662	-529
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.718	-4.788
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	103.201	174.368
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	74.793	145.842
7.06.02	Receitas Financeiras	28.408	28.526
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	99.483	169.580
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	99.483	169.580
7.08.01	Pessoal	14.201	12.563
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.102	6.540
7.08.01.04	Outros	5.099	6.023
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.669	2.878
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.430	3.145
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.152	2.150
7.08.02.01	Federais	1.152	2.150
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.710	1.638
7.08.03.01	Juros	1.710	1.638
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	82.420	153.229
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	82.420	153.229

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.790.264	1.751.040
1.01	Ativo Circulante	1.487.521	1.139.963
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16.616	7.115
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.916	4.620
1.01.01.02	Caixa Restrito	700	2.495
1.01.02	Aplicações Financeiras	466.333	460.223
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	466.333	460.223
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	466.333	460.223
1.01.03	Contas a Receber	241.084	271.790
1.01.03.01	Clientes	241.084	271.790
1.01.04	Estoques	754.853	394.801
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	754.853	394.801
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.766	4.638
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.766	4.638
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.869	1.396
1.01.08.03	Outros	3.869	1.396
1.01.08.03.01	Outros Créditos	3.869	1.396
1.02	Ativo Não Circulante	302.743	611.077
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	287.566	591.097
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	114.609	106.589
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	114.609	106.589
1.02.01.04	Contas a Receber	118.341	81.194
1.02.01.04.01	Clientes	118.341	81.194
1.02.01.05	Estoques	17.861	388.060
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	17.861	388.060
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	29.599	13.330
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	29.599	13.330
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.156	1.924
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	7.145	1.912
1.02.01.10.04	Outros Créditos	11	12
1.02.02	Investimentos	11.081	15.083
1.02.02.01	Participações Societárias	11.081	15.083
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	11.081	15.083
1.02.03	Imobilizado	3.370	4.077
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.478	1.724
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.892	2.353
1.02.04	Intangível	726	820
1.02.04.01	Intangíveis	726	820
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	724	818

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.790.264	1.751.040
2.01	Passivo Circulante	407.459	359.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.594	5.989
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.594	5.989
2.01.02	Fornecedores	22.846	12.230
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	22.846	12.230
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.244	8.730
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.244	8.730
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	6.400	3.489
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	4.844	5.241
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	619	505
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12	1
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12	1
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	607	504
2.01.05	Outras Obrigações	361.949	330.212
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.361	14.361
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.361	14.361
2.01.05.02	Outros	347.588	315.851
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	42.211
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	317.920	233.569
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	28.333	36.434
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.335	3.637
2.01.06	Provisões	3.207	1.421
2.01.06.02	Outras Provisões	3.207	1.421
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.207	1.421
2.02	Passivo Não Circulante	155.317	141.991
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.222	2.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.525	413
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.525	413
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.697	2.149
2.02.02	Outras Obrigações	137.120	123.092
2.02.02.02	Outros	137.120	123.092
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	93.719	104.593
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	43.401	18.499
2.02.03	Tributos Diferidos	2.586	4.450
2.02.04	Provisões	12.389	11.887
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.891	6.388
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.891	6.388
2.02.04.02	Outras Provisões	5.498	5.499
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.498	5.499
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.227.488	1.249.962
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 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	47.754	89.145
2.03.04.01	Reserva Legal	13.563	13.563
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	53.345	90.214
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-14.632
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.384	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	84.362	71.829

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	128.813	408.078	149.328	500.023
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-80.331	-272.464	-84.741	-289.271
3.03	Resultado Bruto	48.482	135.614	64.587	210.752
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.436	-72.635	-21.076	-57.075
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.000	-47.105	-16.017	-42.686
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.378	-24.394	-6.459	-18.916
3.04.02.01	Despesas da Administração	-7.496	-21.725	-5.501	-16.038
3.04.02.02	Honorários da Administração	-882	-2.669	-958	-2.878
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-535	-3.571	-28	772
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.477	2.435	1.428	3.755
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.046	62.979	43.511	153.677
3.06	Resultado Financeiro	14.338	49.642	14.162	33.470
3.06.01	Receitas Financeiras	15.261	52.219	14.778	35.521
3.06.02	Despesas Financeiras	-923	-2.577	-616	-2.051
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.384	112.621	57.673	187.147
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.190	-16.534	-4.395	-13.228
3.08.01	Corrente	-5.120	-17.619	-4.540	-11.987
3.08.02	Diferido	-70	1.085	145	-1.241
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.194	96.087	53.278	173.919
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	34.194	96.087	53.278	173.919
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.619	82.420	45.634	153.229
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.575	13.667	7.644	20.690
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1383	0,4127	0,2143	0,7195
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1383	0,4127	0,2143	0,7195

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	34.194	96.087	53.278	173.919
4.02	Outros Resultados Abrangentes	6.384	6.384	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	40.578	102.471	53.278	173.919
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.003	88.804	45.634	153.229
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.575	13.667	7.644	20.690

**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 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	197.433	-198.547
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	116.505	188.548
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	112.621	187.147
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	671	538
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-2.435	-3.755
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	149	2.178
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	2.408	-691
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	302	282
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-649	-2.939
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	1.162	2.121
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	2.949	2.576
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	503	-253
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	-1.176	1.344
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	98.592	-374.468
6.01.02.01	Contas a receber	-8.200	-85.651
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	56.958	-414.265
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.361	-5.506
6.01.02.04	Outros créditos	-2.472	1.000
6.01.02.05	Fornecedores	10.616	7.306
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-18.975	63.734
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	2.911	1.753
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.605	3.063
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	40.074	43.201
6.01.02.10	Outras contas a pagar	21.436	10.897
6.01.03	Outros	-17.664	-12.627
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-17.619	-11.987
6.01.03.02	Juros pagos	-45	-640
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.159	-634.036
6.02.02	Dividendos recebidos	6.437	0
6.02.04	Caixa restrito	1.795	-2.517
6.02.05	Aplicações financeiras	-7.746	-628.209
6.02.06	Imobilizado e intangível	145	-3.310
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.790	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-182.978	-64.443
6.03.01	Partes relacionadas	-16.269	-4.098
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	1.518	1.393
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-405	-6.899
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-666	-579
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-131.416	-50.815
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	10.283	4.164
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	-337
6.03.08	Ações em tesouraria	-46.023	-7.272
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.296	-897.026
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.620	899.712

**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 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.916	2.686

**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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-337	-7.272	0	0	0	-7.609	-24.439	-32.048
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.164	4.164
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-337	0	0	0	0	-337	0	-337
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.272	0	0	0	-7.272	0	-7.272
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	0	0	0	0	-28.603	-28.603
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.229	0	153.229	20.690	173.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.229	0	153.229	20.690	173.919
5.07	Saldos Finais	1.089.034	-7.275	127.673	153.229	0	1.362.661	79.551	1.442.212

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	418.551	510.699
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	418.551	510.699
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-343.135	-347.673
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-272.464	-289.271
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-70.671	-58.402
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.416	163.026
7.04	Retenções	-671	-538
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-671	-538
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	74.745	162.488
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.654	39.276
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.435	3.755
7.06.02	Receitas Financeiras	52.219	35.521
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	129.399	201.764
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	129.399	201.764
7.08.01	Pessoal	14.201	12.566
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.102	6.543
7.08.01.04	Outros	5.099	6.023
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.669	2.878
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.430	3.145
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.534	13.228
7.08.02.01	Federais	16.534	13.228
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.577	2.051
7.08.03.01	Juros	2.577	2.051
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	96.087	173.919
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	82.420	153.229
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.667	20.690

## Comentário do Desempenho



### Mensagem da Administração

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

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

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

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

Destaque também para o desembolso de R\$60 milhões em dividendos no 3º trimestre visando a geração de valor para os acionistas. A geração de caixa da Lavvi alcançou R\$27 milhões no período e acumulou R\$191 milhões no ano (ex-dividendos e recompra), resultando em uma robusta posição de R\$595 milhões de caixa líquido ao final do trimestre.

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

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

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

Administração.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

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

	Nota	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	157	173	15.916	4.620
Caixa restrito	3	-	-	700	2.495
Títulos e valores mobiliários	4	203.484	276.812	466.333	460.223
Contas a receber	5	-	-	241.084	271.790
Imóveis a comercializar	6	289	890	754.853	394.801
Tributos a recuperar		4.639	4.035	4.766	4.638
Outros créditos		47	131	3.869	1.396
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>208.616</b>	<b>282.041</b>	<b>1.487.521</b>	<b>1.139.963</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários		114.609	106.589	114.609	106.589
Partes relacionadas	7	44.534	28.265	29.599	13.330
Contas a receber	5	-	-	118.341	81.194
Imóveis a comercializar	6	-	-	17.861	388.060
Tributos a recuperar		5.482	1.302	7.145	1.912
Outros créditos		-	-	11	12
Investimentos	8	782.624	811.715	11.081	15.083
Imobilizado		3.284	3.940	3.372	4.077
Intangível		724	820	724	820
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>951.257</b>	<b>952.631</b>	<b>302.743</b>	<b>611.077</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.159.873</b>	<b>1.234.672</b>	<b>1.790.264</b>	<b>1.751.040</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

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

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	12	1
Fornecedores		736	239	22.846	12.230
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	28.333	36.434
Impostos e contribuições a recolher		1.347	244	6.400	3.489
Salários, encargos sociais		5.513	5.004	7.594	5.989
Adiantamentos de clientes	11	-	-	317.920	233.569
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	4.844	5.241
Partes relacionadas	7	-	-	14.361	14.361
Provisão para garantia	12	-	-	3.207	1.421
Dividendos a pagar		-	42.211	-	42.211
Arrendamento mercantil	9	607	504	607	504
Outras contas a pagar	13	236	3	1.335	3.637
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>8.439</b>	<b>48.205</b>	<b>407.459</b>	<b>359.087</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	1.525	413
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	93.719	104.593
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	2.586	4.450
Provisão para garantia	12	-	-	5.498	5.499
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	6.611	6.185	6.891	6.388
Arrendamento mercantil	9	1.697	2.149	1.697	2.149
Outras contas a pagar	13	-	-	43.401	18.499
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>8.308</b>	<b>8.334</b>	<b>155.317</b>	<b>141.991</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		13.563	13.563	13.563	13.563
Reserva de Investimento		-	90.214	-	90.214
Ações em Tesouraria		(19.154)	(14.632)	(19.154)	(14.632)
Outros resultados abrangentes		6.384	-	6.384	-
Lucros acumulados		53.345	-	53.345	-
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>1.143.126</b>	<b>1.178.133</b>	<b>1.143.126</b>	<b>1.178.133</b>
Acionistas não controladores		-	-	84.362	71.829
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.143.126</b>	<b>1.178.133</b>	<b>1.227.488</b>	<b>1.249.962</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.159.873</b>	<b>1.234.672</b>	<b>1.790.264</b>	<b>1.751.040</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras 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 2022 e 2021

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

Nota	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita Bruta	6.108	6.413	684	684	59.933	418.551	414.749	510.699
Deduções	(529)	(555)	(59)	(59)	(2.550)	(10.473)	(8.469)	(10.676)
Receita líquida	1.767	5.858	346	625	128.813	408.078	149.328	500.023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(80.331)	(272.464)	(84.741)	(289.271)
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.767</b>	<b>5.858</b>	<b>346</b>	<b>625</b>	<b>48.482</b>	<b>135.614</b>	<b>64.587</b>	<b>210.752</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>								
Despesas comerciais	(10)	(98)	(12)	(1.002)	(16.000)	(47.105)	(16.017)	(42.686)
Despesas administrativas	(7.255)	(20.242)	(4.921)	(14.481)	(7.496)	(21.725)	(5.501)	(16.038)
Despesas com honorários da administração	(882)	(2.669)	(958)	(2.878)	(882)	(2.669)	(958)	(2.878)
Resultado de equivalência patrimonial	28.906	74.793	42.519	145.842	1.477	2.435	1.428	3.755
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(284)	(768)	(68)	385	(535)	(3.571)	(28)	772
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>20.475</b>	<b>51.016</b>	<b>36.560</b>	<b>127.866</b>	<b>(23.436)</b>	<b>(72.635)</b>	<b>(21.076)</b>	<b>(57.075)</b>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>	<b>22.242</b>	<b>56.874</b>	<b>36.906</b>	<b>128.491</b>	<b>25.046</b>	<b>62.979</b>	<b>43.511</b>	<b>153.677</b>
Receitas financeiras	5.282	28.408	10.328	28.526	15.261	52.219	14.778	35.521
Despesas financeiras	(371)	(1.710)	(554)	(1.638)	(923)	(2.577)	(616)	(2.051)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>4.911</b>	<b>26.698</b>	<b>9.774</b>	<b>26.888</b>	<b>14.338</b>	<b>49.642</b>	<b>14.162</b>	<b>33.470</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>	<b>27.153</b>	<b>83.572</b>	<b>46.680</b>	<b>155.379</b>	<b>39.384</b>	<b>112.621</b>	<b>57.673</b>	<b>187.147</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	466	(1.152)	(1.046)	(2.150)	(5.120)	(17.619)	(4.540)	(11.987)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	-	(70)	1.085	145	(1.241)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>27.619</b>	<b>82.420</b>	<b>45.634</b>	<b>153.229</b>	<b>34.194</b>	<b>96.087</b>	<b>53.278</b>	<b>173.919</b>
Atribuível a:								
Acionistas controladores	27.619	82.420	45.634	153.229	27.619	82.420	45.634	153.229
Acionistas não controladores	-	-	-	-	6.575	13.667	7.644	20.690

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras 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 2022 e 2021

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
<b>Lucro líquido do período</b>	27.619	82.420	45.634	153.229	34.194	96.087	53.278	173.919
Outros resultados abrangentes	3.610	6.384	-	-	6.384	6.384	-	-
<b>Resultado abrangente total do período</b>	31.229	88.804	45.634	153.229	40.578	102.471	53.278	173.919
Atribuível a:								
Acionistas controladores	31.229	88.804	45.634	153.229	34.003	88.804	45.634	153.229
Acionistas não controladores	-	-	-	-	6.575	13.667	7.644	20.690
<b>Resultado abrangente total do período</b>	31.229	88.804	45.634	153.229	40.578	102.471	53.278	173.919

- - - - -  
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras 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			Ações em Tesouraria	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	Reserva de lucros						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.210)</u>	<u>(3)</u>	<u>4.676</u>	<u>122.997</u>	-	-	-	-	<u>1.217.041</u>	<u>83.300</u>	<u>1.300.341</u>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.300)	(24.300)
Aumento de capital por emissão de ações em oferta pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de ações de emissão da própria companhia	-	-	-	-	-	(54.049)	-	-	(54.049)	-	-	(54.049)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(39.417)	39.417	-	-	-	-	-	-
Gasto com emissão de ações	-	(380)	-	-	-	-	-	-	(380)	-	-	(380)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	177.732	-	177.732	26.569	-	204.301
Reserva legal	-	-	-	8.887	-	-	-	(8.887)	-	-	-	-
Dividendos intermediários	-	-	-	-	(120.000)	-	-	-	(120.000)	-	-	(120.000)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	(42.211)	-	(42.211)	(13.740)	-	(55.951)
Destinação de resultados	-	-	-	-	126.634	-	(126.634)	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>13.563</u>	<u>90.214</u>	<u>(14.632)</u>	-	-	-	<u>1.178.133</u>	<u>71.829</u>	<u>1.249.962</u>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.283	10.283
Aumento de capital por emissão de ações em oferta pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	(48.713)	-	(29.075)	-	(77.788)	-	-	(77.788)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.417)	-	(11.417)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	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>(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 demonstrações financeiras 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 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Nota	Capital social		Reserva de Capital		Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Ações em Tesouraria	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.210)</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>4.676</u>	<u>122.997</u>	<u>-</u>	<u>1.217.041</u>	<u>83.300</u>	<u>1.300.341</u>
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	4.164	4.164
Transação de capital entre sócios	-	-	(7.272)	-	-	-	-	(7.272)	-	(7.272)
Gasto com emissão de ações - oferta inicial	-	(337)	-	-	-	-	-	(337)	-	(337)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	153.229	153.229	20.690	173.919
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.603)	(28.603)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2021</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.547)</u>	<u>(7.272)</u>	<u>(3)</u>	<u>4.676</u>	<u>122.997</u>	<u>153.229</u>	<u>1.362.661</u>	<u>79.551</u>	<u>1.442.212</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras 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 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda</b>	83.572	155.379	112.621	167.147
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	662	529	671	538
Resultado de equivalência patrimonial	(74.793)	(145.842)	(2.435)	(3.755)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	-	149	2.178
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	2.408	(691)
Juros incorridos sobre arrendamento	302	282	302	282
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(649)	(2.939)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	1.162	2.121
Provisão para garantia de obra	-	-	2.949	2.576
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	426	140	503	(253)
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	(1.176)	1.344
Outros resultados	-	3	-	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>				
Contas a receber	-	3.432	(8.200)	(85.651)
Imóveis a comercializar	601	1.115	56.958	(414.265)
Tributos a recuperar	(4.784)	(4.831)	(5.361)	(5.506)
Outros créditos	84	782	(2.472)	1.000
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	497	60	10.616	7.306
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(18.975)	63.734
Impostos e contribuições a recolher	1.103	1.698	2.911	1.753
Salários, encargos sociais	509	2.303	1.605	3.063
Adiantamentos de clientes	-	-	40.074	43.201
Outras contas a pagar	233	6	21.436	10.897
	8.412	15.056	215.097	(185.920)
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	(1.152)	(2.150)	(17.619)	(11.987)
Juros pagos	-	(577)	(45)	(640)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	7.260	12.329	197.433	(198.547)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(70.928)	(447.993)	-	-
Dividendos recebidos	178.602	59.742	6.437	-
(Adição)Baixa de investimentos	-	(4.300)	-	-
Caixa restrito	-	-	1.795	(2.517)
Títulos e valores mobiliários	71.692	(412.942)	(7.746)	(628.209)
Imobilizado e intangível	105	(3.343)	145	(3.310)
Investimentos com operação de Swap	(3.790)	-	(3.790)	-
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	175.681	(808.836)	(3.159)	(634.036)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas	(16.269)	(4.098)	(16.269)	(4.098)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	1.393	1.518	1.393
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(405)	(6.899)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(666)	(579)	(666)	(579)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	10.283	4.164
Pagamentos de dividendos	(119.999)	(22.212)	(131.416)	(50.815)
Gastos com emissões de ações	-	(337)	-	(337)
Ações em Tesouraria	(46.023)	(7.272)	(46.023)	(7.272)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	(182.957)	(33.105)	(182.978)	(64.443)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	(16)	(829.612)	11.296	(897.026)
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	173	829.614	4.620	899.712
No fim do exercício	157	2	15.916	2.686
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	(16)	(829.612)	11.296	(897.026)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras 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 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	6.413	684	418.551	510.699
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(272.464)	(289.271)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.469)	(4.943)	(70.671)	(58.402)
	(9.469)	(4.943)	(343.135)	(347.673)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(3.056)</b>	<b>(4.259)</b>	<b>75.416</b>	<b>163.026</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(662)	(529)	(671)	(538)
	(662)	(529)	(671)	(538)
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<b>(3.718)</b>	<b>(4.788)</b>	<b>74.745</b>	<b>162.488</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	74.793	145.842	2.435	3.755
Receitas financeiras	28.408	28.526	52.219	35.521
	103.201	174.368	54.654	39.276
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>99.483</b>	<b>169.580</b>	<b>129.399</b>	<b>201.764</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	9.102	6.540	9.102	6.543
Honorários dos administradores	2.669	2.878	2.669	2.878
Participações nos lucros	2.430	3.145	2.430	3.145
	14.201	12.563	14.201	12.566
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	1.152	2.150	16.534	13.228
Juros e encargos financeiros	1.710	1.638	2.577	2.051
	2.862	3.788	19.111	15.279
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	82.420	153.229	82.420	153.229
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	13.667	20.690
	82.420	153.229	96.087	173.919
	<b>99.483</b>	<b>169.580</b>	<b>129.399</b>	<b>201.764</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



# Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 (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 “Controlada” ou “Lavvi”), 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, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020.

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 fez uma oferta de distribuição 100% primária, onde foram emitidas 108.112.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,50 cada uma, totalizando uma captação de R\$1.027.064, sendo R\$988.529 líquidos de comissão na data da liquidação.

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) Impacto da Covid-19

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (Covid-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que continua tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

**Notas Explicativas**

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto da Covid-19:

**i) Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável**

A administração não identificou, até a data de aprovação das presentes informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *provisão para perdas* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que mantém as previsões de margem e rentabilidade previstas nos estudos de viabilidade revisados.

**ii) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos**

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, a Companhia apresenta um volume ínfimo de distratos com clientes, sem deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis, bem como mantém os preços dos imóveis comercializados nos mesmos patamares do período anterior a pandemia.

**iii) Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia mantém o orçamento para os exercícios de 2022 e 2023, tendo mantido os lançamentos previstos uma vez que, com base nos impactos percebidos até a aprovação das presentes informações contábeis individuais e consolidadas, não tem expectativa de impactos representativos no curto e médio prazo.

Além disso, a Companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Companhia não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses a contar a partir da data de aprovação destas informações contábeis individuais e consolidadas.

**b) Conflito Rússia-Ucrânia**

A Companhia declara não ter relacionamento direto com os países envolvidos, mas pode estar sujeita a fatores de riscos provenientes deste conflito, como por exemplo aumento da inflação, da taxa de juros, dos custos com transporte e combustíveis, impactando nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamentos bancários para venda de unidades imobiliárias aos clientes.

A administração da Companhia está monitorando os possíveis impactos, e até o momento não identificou alterações significativas para as informações contábeis intermediárias individuais, 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*”), e das informações financeiras intermediárias consolidadas 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 Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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).

**Notas Explicativas**

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 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 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 credores por imóveis compromissados e contas a pagar para sociedade em cotas de participação, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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 demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 11 de março de 2022 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 controladora 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. e suas controladas referentes aos nove meses findo em 30 de setembro de 2022 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 08 de novembro de 2022, considerando os eventos subsequentes até esta data.

## 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, por meio de suas controladas diretas e indiretas, como mencionado 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.

**Notas Explicativas**

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 consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

**2.4. Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);
- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1);
- Definição de estimativas contábeis (alterações à IAS 8); e
- Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação (alterações à IAS 12).

## Notas Explicativas



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

## a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixas e bancos	157	8	908	4.347
Aplicações financeiras (i)	-	165	15.008	273
<b>Total</b>	<b>157</b>	<b>173</b>	<b>15.916</b>	<b>4.620</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 2022 o rendimento médio correspondia a 101% CDI, (para a controladora e consolidado são de 75% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

## b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	700	2.495
<b>Total</b>	<b>700</b>	<b>2.495</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 2021). 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fundos de investimentos (i)	203.484	276.812	466.332	460.223
Títulos públicos federais (ii)	108.225	106.589	108.226	106.589
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.384	-	6.384	-
<b>Total</b>	<b>318.093</b>	<b>383.401</b>	<b>580.942</b>	<b>566.812</b>
Circulante	203.484	276.812	466.333	460.223
<b>Não circulante</b>	<b>114.609</b>	<b>106.589</b>	<b>114.609</b>	<b>106.589</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 83,71% do CDI (em 31 de dezembro de 2021, tiveram rendimento médio de 102,20% do CDI);
- (ii) Os títulos públicos federais são remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.; e
- (iii) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 28 (h)).

## Notas Explicativas



## 5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Unidades em construção	368.795	346.780
Unidades concluídas	4.632	16.896
Serviços prestados	76	69
Ajuste a valor presente	(7.009)	(4.516)
Provisão para distrato	(7.069)	(6.245)
<b>Total</b>	<b>359.425</b>	<b>352.984</b>
Circulante	241.084	271.790
<b>Não circulante</b>	<b>118.341</b>	<b>81.194</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) ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 2.408 no período findo em 30 de setembro de 2022 (reversão de despesa de R\$ 691 em 30 de setembro de 2021), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período findo em 30 em setembro de 2022 variaram entre 1,70% a.a. e 6,54% a.a. (variação entre 2,68% e 6,79% a.a. no período findo em 30 de setembro de 2021).

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>A vencer:</b>		
Até 01 ano	237.987	240.396
Acima de 01 até 02 anos	127.710	121.173
Acima de 02 até 03 anos	7.730	2.107
<b>Subtotal unidades em construção</b>	<b>373.427</b>	<b>363.676</b>
Serviços prestados	76	69
Ajuste a valor presente	(7.009)	(4.516)
(-) Provisão para distratos	(7.069)	(6.245)
<b>Total</b>	<b>359.425</b>	<b>352.984</b>

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não possuía saldos relevantes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>(6.245)</b>	<b>(8.005)</b>
Adições	(24.077)	(19.894)
Baixas	23.253	21.654
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>(7.069)</b>	<b>(6.245)</b>

## Notas Explicativas



## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis em construção	-	-	237.978	139.964
Imóveis concluídos	-	-	2.423	2.805
Terrenos para futuras incorporações	289	890	514.705	622.301
Adiantamentos a fornecedores	-	-	11.784	10.711
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	4.824	5.987
Juros capitalizados	-	-	999	1.093
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>890</b>	<b>772.714</b>	<b>782.861</b>
Circulante	289	890	754.853	394.801
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.861</b>	<b>388.060</b>

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 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>1.093</b>	<b>1.863</b>
Juros incorridos no período	51	2.176
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(145)	(2.946)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>999</b>	<b>1.093</b>

## 7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>				
Mútuo financeiro (a)	11.147	7.121	11.147	7.121
Mútuo financeiro (b)	5.776	6.209	5.776	6.209
Mútuo financeiro (c)	12.676	-	12.676	-
<b>Total de mútuos financeiros</b>	<b>29.599</b>	<b>13.330</b>	<b>29.599</b>	<b>13.330</b>
Redução de capital a receber (d)	14.935	14.935	-	-
<b>Total ativo</b>	<b>44.534</b>	<b>28.265</b>	<b>29.599</b>	<b>13.330</b>
<b>Passivo</b>				
Redução de capital a pagar (e)	-	-	14.361	14.361
<b>Total passivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.361</b>	<b>14.361</b>

## Notas Explicativas



A seguir demonstramos a movimentação dos mútuos financeiros no período findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo no início do período</b>	<b>13.330</b>	<b>2.804</b>
Liberações	14.075	9.695
Encargos financeiros incorridos	3.238	831
(-) Amortizações	(1.044)	-
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>29.599</b>	<b>13.330</b>

**(a) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	<b>Controladora e Consolidado</b>	
					<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	11.147	7.121
<b>Total</b>					<b>11.147</b>	<b>7.121</b>

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a BR Corp Empreendimentos Ltda. Ingressou como sócia em 20% das cotas da SPE.

**(b) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	<b>Controladora e Consolidado</b>	
					<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI + 3% a.a. até 12% a.a.	30/11/2024	Sócia	5.776	6.209
<b>Total</b>					<b>5.776</b>	<b>6.209</b>

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% dos custos estimados e 5% respectivamente da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ingressou como sócia em 20% das cotas da SPE.

**(c) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	<b>Controladora e Consolidado</b>	
					<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI + 1,5% a.a. até 12% a.a.	10/01/2025	Sócia	12.676	-
<b>Total</b>					<b>12.676</b>	<b>-</b>

**Notas Explicativas**

Acordo de sócios firmado em 31 de dezembro de 2021, com desembolso em 10 de janeiro de 2022, que prevê empréstimo de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. ingressou como sócia em 20% das cotas da SPE.

**(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 pagar (Consolidado)**

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

**(f) Remuneração da administração****i) Remuneração global**

A remuneração global da administração da Companhia para o exercício de 2022, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2022 no montante de até R\$ 5.798 (no exercício de 2021, a remuneração global foi fixada em até R\$ 6.157).

**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	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Conselho	225	225	6	6
Diretoria	1.999	2.173	4	5
Encargos	445	480		
<b>Total</b>	<b>2.669</b>	<b>2.878</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

**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.

**(g) 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. No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 a Companhia realizou pagamentos de R\$ 514 referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos no contrato de empreitada, no período findo em 30 de setembro de 2021 o custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do foram de R\$235.

## Notas Explicativas



## 8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Controladas	771.543	796.632	-	-
Coligadas	11.081	15.083	11.081	15.083
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>782.624</b>	<b>811.715</b>	<b>11.081</b>	<b>15.083</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>811.715</b>	<b>337.526</b>	<b>15.083</b>	<b>10.929</b>
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	70.928	438.463	-	-
Dividendos distribuídos	(178.602)	(140.484)	(6.437)	-
Resultado de equivalência patrimonial (a)	74.793	169.796	2.435	4.154
Capitalização dos juros	-	2.117	-	-
Valor excedente pago na aquisição (b)	-	4.300	-	-
Investimentos com operação de Swap (c)	3.790	-	-	-
Outros	-	(3)	-	-
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>782.624</b>	<b>811.715</b>	<b>11.081</b>	<b>15.083</b>

- (a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$ 90 no trimestre findo em 30 de setembro de 2022 (R\$ 2.706 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021);
- (b) 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; e
- (c) 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.

Not



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

Investida	(%) Particip.	30/09/2022							
		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%	445	517	49	(120)	(71)	(120)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.422	1.076	226	121	277	96	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.331	675	121	1.536	1.160	1.075	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	6.979	2.338	(1.858)	6.499	4.363	6.109	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.689	4.662	209	1.819	2.027	1.819	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.174	2.285	938	(49)	889	(49)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	68.051	12.560	44.696	10.796	44.393	8.636	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	180.880	113.858	51.837	15.184	67.022	15.184	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.703	47.938	31.147	2.618	33.764	2.618	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	87.769	55.504	19.151	13.113	32.264	13.113	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.576	20	5.071	(2.515)	2.556	(2.515)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	65.644	22.350	38.401	4.892	34.630	3.914	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	122.078	88.537	33.685	(144)	33.540	(144)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.859	4.866	92.831	(6.837)	85.994	(6.837)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	213.173	38.851	175.515	(1.193)	174.323	(1.193)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.594	36.269	51.875	2.449	54.325	2.449	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	89.904	23.833	46.610	19.461	66.072	19.461	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	59.045	12.565	48.131	(1.652)	37.184	(1.320)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	177.420	87.192	69.818	20.410	45.998	10.406	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	57.093	5.910	51.267	(84)	40.945	(67)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	689	73	793	(177)	616	(177)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	185	1	193	(10)	183	(10)	-	-
<b>Coligadas:</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	38.625	10.923	21.614	6.088	11.081	2.435	11.081	2.435

Not



30/09/2022

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Outros:</b>									
Juros capitalizados (i)						999	(90)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-
Investimentos com operação de Swap (iii)						3.790		-	-
<b>Total Investimentos</b>						<b>782.624</b>	<b>74.793</b>	<b>11.081</b>	<b>2.435</b>

31/12/2021

Investida	(% Particip.	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%	1.455	706	549	201	749	201	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.712	2.986	(16.983)	18.709	1.381	14.967	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	21.692	2.911	7.518	11.263	13.146	7.884	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	111.041	12.548	58.516	39.977	92.583	37.578	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.238	1.330	(1.867)	2.775	909	2.775	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.005	1.067	119	819	938	819	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	73.126	22.430	28.999	21.697	40.557	17.358	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	185.897	106.060	17.246	62.591	79.837	62.591	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	77.065	45.919	26.293	4.854	31.147	4.854	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.898	53.947	31.960	4.991	36.951	4.991	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.265	8	5.267	(10)	5.257	(10)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.538	17.371	38.599	5.568	35.516	4.454	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	108.896	93.299	15.662	(65)	15.597	(65)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	85.085	7.327	77.780	(22)	77.758	(22)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	176.719	12.359	165.243	(881)	164.361	(881)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	44.230	1.904	42.820	(494)	42.326	(494)	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	42.303	80	42.856	(633)	42.223	(633)	-	-

Not



31/12/2021

Investida	Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	38.276	4.949	33.395	(68)	26.662	(55)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	135.998	66.181	46.200	23.618	35.593	12.040	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	52.821	5.069	47.755	(4)	47.752	(4)	-	-
<b>Coligadas</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	47.136	9.427	27.323	10.386	15.083	4.154	15.083	4.154
<b>Outros</b>									
Juros capitalizados (i)						1.089	(2.706)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-
<b>Total</b>						<b>811.715</b>	<b>169.796</b>	<b>15.083</b>	<b>4.154</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; e
- (iii) 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.

Not



## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

## a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2022	31/12/2021
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	Taxa média de 8,97% a.a.	Jun./2025 e jan./2027	1.537	213
CCB - Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	quitado	-	201
<b>Total</b>				<b>1.537</b>	<b>414</b>
Circulante				12	1
<b>Não circulante</b>				<b>1.525</b>	<b>413</b>

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 784.943 (R\$166.403 de limites em 31 de dezembro de 2021), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em novembro de 2021, no montante de R\$200, com liberação total dos recursos no ato e vencimento em dezembro de 2022. Os contratos foram totalmente quitados no trimestre findo em 31 de março de 2022.

## Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Até 01 ano	12	1
Acima de 01 até 05 anos	1.525	413
<b>Total</b>	<b>1.537</b>	<b>414</b>

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	-	<b>50.089</b>	<b>414</b>	<b>57.204</b>
Adições	-	-	1.518	202
Amortizações	-	(50.000)	(405)	(56.899)
Juros incorridos	-	2.117	55	2.176
Juros pagos	-	(2.206)	(45)	(2.269)
<b>Saldo no fim do período</b>	-	-	<b>1.537</b>	<b>414</b>

**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	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 2022.

**b) Arrendamento mercantil**

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Provisão para pagamento de arrendamento	2.954	3.601
(-) Ajuste a valor presente	(650)	(948)
<b>Total</b>	<b>2.304</b>	<b>2.653</b>
Circulante	607	504
<b>Não circulante</b>	<b>1.697</b>	<b>2.149</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 2026. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

## Notas Explicativas



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 5,26% 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:

A vencer em:	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Até 01 ano	932	896
Acima de 01 até 02 anos	971	936
Acima de 02 até 03 anos	750	970
Acima de 03 até 04 anos	301	592
Acima de 04 anos	-	207
(-) Ajuste a valor presente	(650)	(948)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>2.304</b>	<b>2.653</b>

**Movimentação dos passivos com arrendamento**

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>2.653</b>	<b>1.645</b>
Adição	-	1.172
Remensuração	15	150
Juros incorridos (i)	302	469
Pagamentos	(666)	(783)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>2.304</b>	<b>2.653</b>

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 76 e R\$ 87 de inflação corrente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, respectivamente.

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

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>3.041</b>	<b>2.091</b>
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	15	950
<b>Saldo no final do período</b>	<b>3.056</b>	<b>3.041</b>
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(476)	(688)

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 demonstrações intermediárias findo em 30 de setembro de 2022.

**Notas Explicativas**

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens considerados como de baixo valor (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$ 3.136 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e (R\$ 786 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021), 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Permutas financeiras	-	538
Compromissos em moeda corrente	114.028	130.248
Contratos de SCP's	8.024	10.241
<b>Total</b>	<b>122.052</b>	<b>141.027</b>
Circulante	28.333	36.434
<b>Não circulante</b>	<b>93.719</b>	<b>104.593</b>

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 e 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>A vencer em:</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Até 01 ano	28.333	36.434
Acima de 01 até 02 anos	20.413	21.500
Acima de 02 até 03 anos	27.112	24.883
Acima de 03 anos	46.194	58.210
<b>Total</b>	<b>122.052</b>	<b>141.027</b>

## Notas Explicativas



## 11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis	191.290	113.960
Adiantamentos de clientes – permutas	126.630	119.609
<b>Total</b>	<b>317.920</b>	<b>233.569</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.

## 12. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Provisão para garantia de obra (i)	6.902	3.218
Unidades concluídas	1.803	3.702
<b>Total</b>	<b>8.705</b>	<b>6.920</b>
Circulante	3.207	1.421
Não circulante	5.498	5.499

- (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. 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.

## Notas Explicativas



## 13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	43.401	18.498
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	1.399
Demais obrigações (iii)	236	3	1.334	2.239
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>3</b>	<b>44.736</b>	<b>22.136</b>
Circulante	236	3	1.335	3.637
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.401</b>	<b>18.499</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) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iii) Do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2022, R\$ 653 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 2.126 em 31 de dezembro de 2021).

## 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo no início do período</b>	<b>6.185</b>	<b>5.941</b>	<b>6.388</b>	<b>6.550</b>
Constituição e atualização de provisão	426	244	503	244
Baixa	-	-	-	(406)
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>6.611</b>	<b>6.185</b>	<b>6.891</b>	<b>6.388</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Tributário	6.611	6.185	6.611	6.185
Trabalhista	-	-	280	203
<b>Total</b>	<b>6.611</b>	<b>6.185</b>	<b>6.891</b>	<b>6.388</b>

## Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/09/2022	31/12/2021
Tributário	14	1.529
Trabalhista	3.147	1.397
Cível	46	-
<b>Total</b>	<b>3.207</b>	<b>2.926</b>

## Notas Explicativas



## 15. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<b>Diferenças temporárias – RET</b>		
IRPJ - diferido	2.437	3.158
CSLL - diferida	1.277	1.654
PIS - diferido	716	927
Cofins - diferido	3.307	4.285
(-) Provisão para distratos	(307)	(333)
<b>Total</b>	<b>7.430</b>	<b>9.691</b>
Circulante	4.844	5.241
<b>Não circulante</b>	<b>2.586</b>	<b>4.450</b>

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Base - RET	193.425	250.600
Alíquota nominal - RET	4%	4%
<b>Total tributos RET</b>	<b>7.737</b>	<b>10.024</b>
(-) Provisão para distratos	(307)	(333)
<b>Total tributos RET</b>	<b>7.430</b>	<b>9.691</b>
Circulante	4.844	5.241
<b>Não circulante</b>	<b>2.586</b>	<b>4.450</b>

## Notas Explicativas



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/07/2022</b> <b>a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b> <b>a 30/09/2022</b>	<b>01/07/2021</b> <b>a 30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b> <b>a 30/09/2021</b>
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>27.153</b>	<b>83.572</b>	<b>46.680</b>	<b>155.379</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(9.232)</b>	<b>(28.414)</b>	<b>(15.871)</b>	<b>(52.829)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>9.828</b>	<b>25.430</b>	<b>14.456</b>	<b>49.586</b>
Créditos fiscais não constituídos	-	-	-	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	(130)	1.832	369	1.093
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	-	-
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>466</b>	<b>(1.152)</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(2.150)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	466	(1.152)	(1.046)	(2.150)
Diferido	-	-	-	-
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>466</b>	<b>(1.152)</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(2.150)</b>

## Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>39.384</b>	<b>112.621</b>	<b>57.673</b>	<b>187.147</b>
			-	
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(13.391)</b>	<b>(38.291)</b>	<b>(19.608)</b>	<b>(63.630)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>502</b>	<b>828</b>	<b>486</b>	<b>1.277</b>
Créditos fiscais não constituídos	95	(17)	-	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	(1.828)	(2.886)	1.406	(1.126)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	9.432	23.832	13.321	50.251
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(5.190)</b>	<b>(16.534)</b>	<b>(4.395)</b>	<b>(13.228)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	(5.120)	(17.619)	(4.540)	(11.987)
Diferido	(70)	1.085	145	(1.241)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(5.190)</b>	<b>(16.534)</b>	<b>(4.395)</b>	<b>(13.228)</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.

## Notas Explicativas



## 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, 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.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.163.827	1.649.714
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.054.660)	(909.540)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(8.186)	(7.800)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>1.100.981</b>	<b>732.374</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.376.232	1.001.402
Custos incorridos apropriados	(666.545)	(546.590)
Provisão para distrato - efeito em custos	(4.747)	(4.473)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>704.940</b>	<b>450.339</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>396.041</b>	<b>282.035</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	
	30/09/2022	31/12/2021
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	36.778	12.981
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	323.104	211.881
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>359.882</b>	<b>224.862</b>

(i) Os valores acima apresentados não contemplam custos de terrenos, 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.

## Notas Explicativas



## 17. Patrimônio líquido

## a) Capital social

Em 30 de setembro 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 e em 31 de dezembro de 2021, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 208.191.252 (duzentos e oito milhões, cento e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

## 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.

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 2022 (205.047.652 em 31 de dezembro de 2021).

<u>Data do programa de Recompra</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Quantidade inicial de Ações em Tesouraria</b>	<b>3.143.600</b>	-
18/03/2021 Recompra inicial		1.662.500
01/10/2021 Ações adquiridas		4.774.900
06/10/2021 (-) Cancelamento de ações		(6.437.400)
06/10/2021 Ações adquiridas	5.513.300	3.143.600
08/06/2022 (-) Cancelamento de ações	(8.656.900)	-
08/06/2022 Ações adquiridas	4.100.000	-
<b>Quantidade final de Ações em Tesouraria</b>	<b>4.100.000</b>	<b>3.143.600</b>

Em 1º de outubro de 2021, a Companhia adquiriu 4.774.900 (quatro milhões, setecentos e setenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias de própria emissão para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento. Com isso, a Companhia totalizou em tesouraria 6.437.400 (seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, as quais foram aprovadas em 18 de março de 2021.

Em 06 de outubro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 6.437.400 (seis milhões e quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 39.417, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 18 de março de 2021.

Em 06 de outubro de 2021, a Companhia instituiu 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.

**Notas Explicativas**

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.

Em 06 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 cotação das referidas ações, em 30 de setembro de 2022, era de R\$ 6,01, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 5,19 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2021).

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 2022 pode ser assim demonstrado:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Ações em tesouraria</b>		
Quantidade	4.100.000	3.143.600
Valor de aquisição	19.154	14.632
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,65
Valor de mercado	24.641	16.315

**c) Transação de capital**

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

**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 2022 e nos nove meses findo de 30 de setembro de 2021:

<b>Básico/diluído</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	82.420	153.229
Número médio ponderado de ações (em milhares)	199.730	212.966
<b>Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais</b>	<b>0,4127</b>	<b>0,7195</b>

**e) Dividendos adicionais distribuídos**

Em maio de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 22.212, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2020.

Em 13 de outubro de 2021, a Companhia em Reunião do Conselho de administração, aprovou a distribuição de dividendos intermediários e intercalares no montante de R\$ 120.000, tendo por base as reservas de lucros da Companhia, conforme divulgadas nas informações contábeis de 31 de dezembro de 2020, representando, nesta data, R\$0,57639 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria. O pagamento dos dividendos ocorreu em 27 de outubro de 2021.

## Notas Explicativas



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.

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, nesta data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.

Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 48.713 e intercalares no montante de R\$ 11.287, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros conforme apurado nas informações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas demonstrações financeiras referente ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, nesta data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.

<b>Movimentação das Reservas de Lucros</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>90.214</b>	<b>122.997</b>
(-) Cancelamento de ações	(41.501)	(39.417)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(77.788)	120.000)
(-) Dividendos declarados	-	(42.211)
(-) Reserva legal	-	(8.887)
Resultado do exercício	82.420	177.732
<b>Subtotal da reserva de investimento</b>	<b>53.345</b>	<b>90.214</b>
<b>Reserva Legal</b>	<b>13.563</b>	<b>13.563</b>
<b>Total das reservas de lucros</b>	<b>66.908</b>	<b>103.777</b>

**Destinações dos resultados dos exercícios**

O lucro líquido dos exercícios de 2021, 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.

31/12/2021

<b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>	<b>177.732</b>
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	8.887
<b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>	<b>168.845</b>
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	42.211
<b>Total dividendos a pagar</b>	<b>42.211</b>
<b>Total destinado a reserva de lucros</b>	<b>126.634</b>

## Notas Explicativas



## f) 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 5,11% 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.

## 18. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Serviços prestados	1.935	6.413	379	684
Deduções da receita bruta	(168)	(555)	(33)	(59)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>1.767</b>	<b>5.858</b>	<b>346</b>	<b>625</b>

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Venda de imóveis	127.220	415.303	148.302	505.334
Serviços prestados	2.161	5.007	390	2.601
Ajuste a valor presente	(757)	(2.408)	210	691
Reversão / (Provisão) para distrato	3.576	649	3.602	2.939
Receita de indenização por distrato	-	-	(423)	(866)
Deduções da receita bruta	(3.387)	(10.473)	(2.753)	(10.676)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>128.813</b>	<b>408.078</b>	<b>149.328</b>	<b>500.023</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			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo dos imóveis vendidos	(76.195)	(268.208)	(81.165)	(282.396)
Provisão para distrato	(3.074)	(1.162)	(2.616)	(2.121)
Custo financeiro	(26)	(145)	(450)	(2.178)
Garantia de obra	(1.036)	(2.949)	(510)	(2.576)
<b>Total</b>	<b>(80.331)</b>	<b>(272.464)</b>	<b>(84.741)</b>	<b>(289.271)</b>

## Notas Explicativas



## 20. Despesas administrativas

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com pessoal	(3.223)	(9.102)	(2.200)	(6.540)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(999)	(2.430)	(1.110)	(3.145)
Serviços de terceiros	(1.721)	(4.560)	(745)	(2.266)
Depreciação	(173)	(662)	(164)	(529)
Manutenção e utilidades	(1.014)	(2.975)	(583)	(1.574)
Legais e cartoriais	(100)	(405)	(87)	(241)
Demais despesas	(25)	(108)	(32)	(186)
<b>Total</b>	<b>(7.255)</b>	<b>(20.242)</b>	<b>(4.921)</b>	<b>(14.481)</b>

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com pessoal	(3.223)	(9.102)	(2.200)	(6.543)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(999)	(2.430)	(1.110)	(3.145)
Serviços de terceiros	(1.792)	(5.718)	(1.165)	(3.320)
Depreciação	(176)	(671)	(167)	(538)
Manutenção e utilidades	(1.036)	(3.099)	(706)	(1.945)
Legais e cartoriais	(173)	(496)	(116)	(283)
Demais despesas	(97)	(209)	(37)	(264)
<b>Total</b>	<b>(7.496)</b>	<b>(21.725)</b>	<b>(5.501)</b>	<b>(16.038)</b>

## 21. Despesas comerciais

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com vendas	-	(22)	-	(16)
Marketing, propaganda e comunicação	(9)	(30)	(12)	(986)
Outras despesas	(1)	(46)	-	-
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(10)</b>	<b>(98)</b>	<b>(12)</b>	<b>(1.002)</b>

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com vendas	(3.497)	(11.381)	(3.916)	(7.682)
Marketing, propaganda e comunicação	(2.043)	(6.171)	(3.675)	(6.853)
Despesas com estande	(10.459)	(29.273)	(8.239)	(27.847)
Outras despesas	(1)	(280)	(187)	(304)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(16.000)</b>	<b>(47.105)</b>	<b>(16.017)</b>	<b>(42.686)</b>

## Notas Explicativas



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

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Provisão para contingência	(128)	(426)	(70)	(141)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(166)	(352)	-	(3)
Recuperação de despesas	-	-	-	529
Outras (despesas)	10	10	2	-
<b>Total</b>	<b>(284)</b>	<b>(768)</b>	<b>(68)</b>	<b>385</b>

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Provisão para contingência	(255)	(504)	(27)	251
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(126)	(2.910)	-	(3)
Recuperação de despesas	-	-	-	529
Outras receitas (despesas)	(154)	(157)	(1)	(5)
<b>Total</b>	<b>(535)</b>	<b>(3.571)</b>	<b>(28)</b>	<b>772</b>

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos em 30 de setembro de 2022, R\$ 3.768 representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos; e R\$ 860 representam receitas com ganhos do efeito de transferência de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda., (Nota Explicativa nº 7 (c)).

## 23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Rendimentos sobre aplicações financeiras	3.897	24.650	10.220	28.325
Variações monetárias	163	427	15	31
Instrumentos financeiros derivativos	-	378	-	-
Multas e juros recebidos	1.222	2.953	93	170
<b>Receitas financeiras</b>	<b>5.282</b>	<b>28.408</b>	<b>10.328</b>	<b>28.526</b>
Despesas bancárias	(30)	(97)	(1)	(2)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(245)	(1.303)	(480)	(1.326)
Outras despesas financeiras	(96)	(310)	(73)	(310)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(371)</b>	<b>(1.710)</b>	<b>(554)</b>	<b>(1.638)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>4.911</b>	<b>26.698</b>	<b>9.774</b>	<b>26.888</b>

## Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13.412	46.812	13.934	33.893
Variações monetárias	170	451	15	40
Instrumentos financeiros derivativos	-	378	-	-
Multas e juros recebidos	1.679	4.578	829	1.588
<b>Receitas financeiras</b>	<b>15.261</b>	<b>52.219</b>	<b>14.778</b>	<b>35.521</b>
Despesas bancárias	(577)	(797)	(50)	(128)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(249)	(1.311)	(481)	(1.328)
Outras despesas financeiras	(97)	(469)	(85)	(595)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(923)</b>	<b>(2.577)</b>	<b>(616)</b>	<b>(2.051)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>14.338</b>	<b>49.642</b>	<b>14.162</b>	<b>33.470</b>

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

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6	-	-	51	1.167
Juros capitalizados sobre investimentos, conforme Nota Explicativa nº 9	-	1.115	-	-
Adiantamentos de clientes - permutas realizadas no período	-	-	44.277	-
Cancelamentos de ações em tesouraria, conforme Nota Explicativa nº 17.	41.501	-	41.501	-
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	15	1.171	15	1.171

## 25. Compromissos

Em 30 de setembro de 2022, 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

**Notas Explicativas**

- 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:

<b>Modalidade</b>	<b>30/09/2022 Cobertura</b>
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	28.002
Risco de engenharia	897.994
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com setor privado.	163.712
Escritório	12.077
<b>Total</b>	<b>1.106.785</b>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2022 e setembro de 2026.

**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.

## Notas Explicativas



## b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Custo amortizado:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	157	173	15.916	4.620
Caixa restrito	-	-	700	2.495
Títulos e valores mobiliários	318.093	383.401	580.942	566.812
Contas a receber	-	-	359.425	352.984
Partes relacionadas	44.534	28.265	29.599	13.330
<b>Valor Justo:</b>				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.384	-	6.384	-
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	2.304	2.653	3.841	3.067
Fornecedores	736	239	22.846	12.230
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	114.028	130.248
Partes relacionadas	-	-	14.361	14.361
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	538
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	8.024	10.241
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	-	43.401	18.499

## 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.

## 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;

**Notas Explicativas**

- 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.

**e) Exposição a riscos cambiais**

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

## Notas Explicativas



## 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.

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 2022 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 30/09/2022	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	15.008	CDI	101,0% do CDI	13,53%	2.031
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	700	CDI	100,0% do CDI	13,40%	94
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	466.332	CDI	83,7% do CDI	11,22%	52.309
Títulos públicos federais (Nota Explicativa nº 4)	108.225	IPCA	Juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.	4,34%	4.692
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.384	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) ou 5,11% CDI a.a. o que for menor (Ponta passiva).	8,18%	522
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	369.970	INCC-DI	-	9,88%	36.543
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 5)	3.457	IGPM	-	7,88%	273
Mútuo financeiro ((a) Nota Explicativa nº 7)	11.147	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14,40%	1.605
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)	5.776	CDI	CDI + 3% a.a. até 12% a.a.	16,40%	947
Mútuo financeiro ((c) Nota Explicativa nº 7)	12.676	CDI	CDI + 1,5% a.a. até 12% a.a.	14,90%	1.889
<b>Total</b>	<b>999.675</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>100.905</b>

## Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 30/09/2022	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)	1.537	-	Média de 8,97% a.a.	8,97%	(138)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	6.226	IGPM	-	7,88%	(491)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	4.076	INCC-DI	-	9,88%	(403)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	103.066	IPCA	-	3,07%	(3.160)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	659	-	-	-	-
Contratos de SCP's (Nota Explicativa nº 10)	8.024	INCC-DI	-	9,88%	(793)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i) Nota Explicativa nº 13)	43.402	INCC-DI	-	9,88%	(4.287)
<b>Total</b>	<b>166.990</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>(9.272)</b>

## Notas Explicativas



## 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 2022, 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	-	-	-	12	1.525	<b>1.537</b>
Arrendamento mercantil	607	1.697	<b>2.304</b>	607	1.697	<b>2.304</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	28.333	93.719	<b>122.052</b>

## 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 5,11% 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	30/09/2022
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	<b>88.597</b>	CDI menos 5,11% a.a.	<b>82.213</b>	<b>6.384</b>

- (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 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 2</u>
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Valor Justo:</b>		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.384	6.384
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	8.024
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	43.401

**Notas Explicativas****29. Eventos subsequentes****Aquisição de Ações em Sociedades**

Em 20 de outubro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração pela Companhia, com a Cyrela Brazil Realty S.A., a aquisição de ações ordinárias de emissão da CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, sendo representativas 50% (cinquenta por cento) do seu capital social total e votante, subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$ 42.314 (quarenta e dois milhões, trezentos e quatorze mil reais).

**Aquisição de terreno**

Em 26 de outubro de 2022, a Companhia assinou a compra de um terreno localizado na Barra Funda - São Paulo, no montante de R\$ 29.900.000,00 (vinte e nove milhões e novecentos mil reais) para investimento na empresa Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.

\* \* \*

## **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 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e 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

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 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. 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, 08 de novembro de 2022

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

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/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 2022, 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, 7 de novembro de 2022

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 VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 8 de novembro de 2022

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 do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, 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 2022.

São Paulo, 08 de novembro de 2022

À Diretoria