

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	83
----------------------------------------------	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	85
---------------------------------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
-------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87
--------------------------------------------------------------------	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
Total	199.534.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
Total	4.100.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.280.248	1.186.506
1.01	Ativo Circulante	205.382	131.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	6
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	6
1.01.02	Aplicações Financeiras	202.103	125.602
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	202.103	123.122
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	202.103	123.122
1.01.04	Estoques	448	962
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	448	962
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.454	4.790
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.454	4.790
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	376	459
1.01.08.03	Outros	376	459
1.01.08.03.01	Outros Créditos	376	459
1.02	Ativo Não Circulante	1.074.866	1.054.687
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	62.316	160.570
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	6.312	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	0	110.616
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	46.788	45.751
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	46.788	45.751
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.216	4.203
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	9.216	4.203
1.02.02	Investimentos	1.009.405	890.545
1.02.02.01	Participações Societárias	1.009.405	890.545
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	90.649	50.600
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	918.756	839.945
1.02.03	Imobilizado	2.508	2.881
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.273	1.315
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.235	1.566
1.02.04	Intangível	637	691
1.02.04.01	Intangíveis	637	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	635	689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.280.248	1.186.506
2.01	Passivo Circulante	6.871	8.275
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.236	5.923
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.236	5.923
2.01.02	Fornecedores	757	514
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	757	514
2.01.03	Obrigações Fiscais	192	231
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	192	231
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	192	231
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	643	578
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	643	578
2.01.05	Outras Obrigações	43	1.029
2.01.05.02	Outros	43	1.029
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	43	1.029
2.02	Passivo Não Circulante	44.194	6.540
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.086	1.472
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.086	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	37.078	0
2.02.02.02	Outros	37.078	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	37.078	0
2.02.04	Provisões	6.030	5.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.030	5.068
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.030	5.068
2.03	Patrimônio Líquido	1.229.183	1.171.691
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	133.883	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	133.730	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.312	2.480

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	931	2.214	956	4.091
3.03	Resultado Bruto	931	2.214	956	4.091
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	63.060	85.969	23.400	30.541
3.04.01	Despesas com Vendas	-40	-201	-29	-88
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.278	-19.627	-7.702	-14.774
3.04.02.01	Despesas da Administração	-9.245	-17.617	-6.850	-12.987
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.033	-2.010	-852	-1.787
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-737	-1.189	592	-484
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	74.115	106.986	30.539	45.887
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	63.991	88.183	24.356	34.632
3.06	Resultado Financeiro	5.142	6.559	9.956	21.787
3.06.01	Receitas Financeiras	6.645	11.962	10.531	23.126
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.503	-5.403	-575	-1.339
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	69.133	94.742	34.312	56.419
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-591	-1.618
3.08.01	Corrente	0	0	-591	-1.618
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	69.133	94.742	33.721	54.801
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	69.133	94.742	33.721	54.801
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3537	0,4848	0,167	0,2714
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,3537	0,4848	0,167	0,2714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	69.133	94.742	33.721	54.801
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.648	3.832	2.774	2.774
4.03	Resultado Abrangente do Período	70.781	98.574	36.495	57.575

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.697	7.957
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.148	11.542
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	94.742	56.419
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	375	489
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-106.986	-45.887
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	200	207
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	962	299
6.01.01.13	Outros resultados	0	15
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-9.239	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-2.202	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.549	-1.967
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	514	728
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.677	-3.815
6.01.02.04	Outros créditos	83	76
6.01.02.05	Fornecedores	243	307
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-39	1.609
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-687	-869
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-986	-3
6.01.03	Outros	0	-1.618
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	0	-1.618
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	30.163	113.713
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-73.144	-46.909
6.02.02	Dividendos recebidos	63.770	151.631
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-345	0
6.02.05	Aplicações financeiras	40.874	11.505
6.02.06	Imobilizado e intangível	-2	-59
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-2.155	-2.455
6.02.09	Partes Relacionadas	1.165	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.471	-121.840
6.03.01	Partes relacionadas	0	-15.375
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-467	-443
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-41.082	-59.999
6.03.08	Ações em Tesouraria	0	-46.023
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	37.078	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5	-170
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6	173
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1	3

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-6.082	0	-41.082
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-6.082	0	-6.082
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.742	3.832	98.574
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.742	0	94.742
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.832	3.832
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	88.660	6.312	1.229.183

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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
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	-59.289	0	0	-63.811
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	0	0	-17.788	0	0	-17.788
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.801	2.774	57.575
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.801	0	54.801
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.774	2.774
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	54.801	-54.801	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	54.801	-54.801	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.289	0	2.774	1.171.897

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	2.424	4.478
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.424	4.478
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.267	-6.147
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.267	-6.147
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.843	-1.669
7.04	Retenções	-375	-489
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-375	-489
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.218	-2.158
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	118.948	69.013
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	106.986	45.887
7.06.02	Receitas Financeiras	11.962	23.126
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	111.730	66.855
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	111.730	66.855
7.08.01	Pessoal	11.375	9.097
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.450	5.879
7.08.01.04	Outros	3.925	3.218
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.010	1.787
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	1.915	1.431
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	210	1.618
7.08.02.01	Federais	210	1.618
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.403	1.339
7.08.03.01	Juros	5.403	1.339
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	94.742	54.801
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	94.742	54.801

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.031.994	1.928.664
1.01	Ativo Circulante	1.567.628	1.517.195
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.872	33.635
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.473	32.685
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.399	950
1.01.02	Aplicações Financeiras	504.641	395.263
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	504.641	392.783
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	504.641	392.783
1.01.03	Contas a Receber	359.637	293.805
1.01.03.01	Clientes	359.637	293.805
1.01.04	Estoques	660.639	787.976
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	660.639	787.976
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.527	5.512
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.527	5.512
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.282	0
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	2.282	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.030	1.004
1.01.08.03	Outros	2.030	1.004
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.030	1.004
1.02	Ativo Não Circulante	464.366	411.469
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	363.366	357.224
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	6.312	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	110.616
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	0	110.616
1.02.01.04	Contas a Receber	152.451	101.226
1.02.01.04.01	Clientes	152.451	101.226
1.02.01.05	Estoques	160.899	108.677
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	160.899	108.677
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	31.853	30.816
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	31.853	30.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.851	5.889
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	11.828	5.878
1.02.01.10.04	Outros Créditos	23	11
1.02.02	Investimentos	90.649	50.600
1.02.02.01	Participações Societárias	90.649	50.600
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	90.649	50.600
1.02.03	Imobilizado	9.714	2.954
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.479	1.388
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.235	1.566
1.02.04	Intangível	637	691
1.02.04.01	Intangíveis	637	691
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	635	689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.031.994	1.928.664
2.01	Passivo Circulante	362.117	334.718
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.943	7.801
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.943	7.801
2.01.02	Fornecedores	19.818	19.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.818	19.550
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.236	11.079
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.236	11.079
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	8.986	4.748
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	8.250	6.331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.527	903
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	884	325
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	884	325
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	643	578
2.01.05	Outras Obrigações	312.807	292.680
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	298.446	278.319
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	251.158	242.221
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	44.962	34.650
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.326	1.448
2.01.06	Provisões	2.786	2.705
2.01.06.02	Outras Provisões	2.786	2.705
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.786	2.705
2.02	Passivo Não Circulante	358.199	337.889
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	64.443	43.715
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	63.357	42.243
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	63.357	42.243
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.086	1.472
2.02.02	Outras Obrigações	275.716	280.345
2.02.02.02	Outros	275.716	280.345
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	113.349	91.531
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	92.669	111.408
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	69.698	77.406
2.02.03	Tributos Diferidos	3.947	2.251
2.02.04	Provisões	14.093	11.578
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.255	5.343
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.255	5.343
2.02.04.02	Outras Provisões	7.838	6.235
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.838	6.235
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.311.678	1.256.057
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	133.883	80.223
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	19.307
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	133.730	45.070
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	35.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.312	2.480
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	82.495	84.366

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	283.528	442.693	179.703	279.265
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-190.197	-300.137	-126.578	-192.133
3.03	Resultado Bruto	93.331	142.556	53.125	87.132
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.343	-48.637	-28.256	-49.199
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.205	-36.250	-20.710	-31.105
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.632	-21.767	-8.477	-16.016
3.04.02.01	Despesas da Administração	-10.599	-19.757	-7.625	-14.229
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.033	-2.010	-852	-1.787
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-987	-1.606	630	-3.036
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.481	10.986	301	958
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.988	93.919	24.869	37.933
3.06	Resultado Financeiro	15.976	23.256	17.399	35.304
3.06.01	Receitas Financeiras	17.649	29.307	18.072	36.958
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.673	-6.051	-673	-1.654
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.964	117.175	42.268	73.237
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.829	-13.958	-6.594	-11.344
3.08.01	Corrente	-7.878	-12.223	-6.743	-12.499
3.08.02	Diferido	-951	-1.735	149	1.155
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	73.135	103.217	35.674	61.893
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	73.135	103.217	35.674	61.893
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	69.133	94.742	33.721	54.801
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.002	8.475	1.953	7.092
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3537	0,4848	0,167	0,2714
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,3537	0,4848	0,167	0,2714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	73.135	103.217	35.674	61.893
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.648	3.832	2.774	2.774
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	74.783	107.049	38.448	64.667
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	70.781	98.574	36.495	57.575
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.002	8.475	1.953	7.092

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	55.045	171.836
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	94.106	50.968
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	117.175	73.237
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	381	495
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-10.986	-958
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	2.614	119
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	8.239	1.651
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	200	207
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-970	2.927
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-149	-1.912
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	2.607	1.913
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	912	249
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.880	-1.252
6.01.01.13	Outros resultados	0	15
6.01.01.14	Receita de imóveis - unidades permutadas	0	-25.723
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-25.595	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-2.202	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.923	133.396
6.01.02.01	Contas a receber	-121.846	8.620
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	117.070	55.371
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.965	-4.369
6.01.02.04	Outros créditos	-3.320	-3.314
6.01.02.05	Fornecedores	268	8.832
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-8.427	-11.656
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-4.904	3.264
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	142	-133
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-8.896	59.494
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-45	17.287
6.01.03	Outros	-5.138	-12.528
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-3.081	-12.499
6.01.03.02	Juros pagos	-2.057	-29
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-15.770	-40.622
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-31.668	0
6.02.02	Dividendos recebidos	2.605	4.721
6.02.04	Caixa restrito	-449	2.040
6.02.05	Aplicações financeiras	21.873	-44.896
6.02.06	Imobilizado e intangível	-7.141	-32
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-2.155	-2.455
6.02.09	Partes Relacionadas	1.165	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-38.487	-121.003
6.03.01	Partes relacionadas	0	-15.375
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	21.216	507
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-100	-405
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-467	-443

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-52.314	-71.749
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	886	12.485
6.03.08	Ações em Tesouraria	0	-46.023
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	-7.708	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	788	10.211
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.685	4.620
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.473	14.831

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-6.082	0	-41.082	-10.346	-51.428
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	886	886
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-11.232	-11.232
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-6.082	0	-6.082	0	-6.082
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.742	3.832	98.574	8.475	107.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.742	0	94.742	8.475	103.217
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.832	3.832	0	3.832
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	88.660	6.312	1.229.183	82.495	1.311.678

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	-59.289	0	0	-63.811	735	-63.076
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	12.485	12.485
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	0	0	-17.788	0	0	-17.788	-11.750	-29.538
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.801	2.774	57.575	7.092	64.667
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.801	0	54.801	7.092	61.893
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.774	2.774	0	2.774
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	54.801	-54.801	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	54.801	-54.801	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.289	0	2.774	1.171.897	79.656	1.251.553

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	453.394	286.352
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	453.394	286.352
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-347.802	-239.785
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-300.137	-192.133
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-47.665	-47.652
7.03	Valor Adicionado Bruto	105.592	46.567
7.04	Retenções	-381	-495
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-381	-495
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	105.211	46.072
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.293	37.916
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.986	958
7.06.02	Receitas Financeiras	29.307	36.958
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	145.504	83.988
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	145.504	83.988
7.08.01	Pessoal	11.577	9.097
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.652	5.879
7.08.01.04	Outros	3.925	3.218
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.010	1.787
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	1.915	1.431
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.659	11.344
7.08.02.01	Federais	24.659	11.344
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.051	1.654
7.08.03.01	Juros	6.051	1.654
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	103.217	61.893
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	94.742	54.801
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	8.475	7.092

Comentário do Desempenho



DESTAQUES 2T23

- Receita líquida: R\$284 milhões (+58% A/A)
- Margem bruta aj: 33,3% no tri (+3.4 p.p. A/A) e 32,7% no acumulado do ano (+1.4 p.p. A/A);
- Lucro líquido: R\$69,1 milhões no tri, um ganho de 105% vs. 2T22, com 24,4% de margem líquida. No LTM, foram R\$155 milhões e margem de 21,5%;
- ROE anualizado: 13% ao final do 2T23;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,3 bilhão (+27% vs. 2T22), com margem bruta de 34,4%;
- Geração de caixa aj.: +R\$ 17 milhões no tri (ou +R\$56 milhões na visão ex-terrenos);
- Robusto caixa líquido: R\$480 milhões em 30/6;
- Aprovados dividendos intercalares de R\$16,4 milhões relativos ao 2T23, ~R\$0,08 por ação, a ser pago em 25/ago;
- Lançamentos: R\$887 milhões no trimestre (visão 100%), representados pelo exclusivo empreendimento Saffire Elie Saab;
- Vendas Líquidas: R\$ 486 milhões no trimestre, crescimento de 8% vs. 2T22;
- VSO (vendas sobre oferta): 20% no trimestre e 48% LTM;
- Landbank: R\$3,1 bilhões (visão 100%), considerando apenas os terrenos já escriturados até 30/6

Teleconferência em português

10 de agosto de 2023 - 9h (8h EST)

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

Senha: Lavvi

Webcast: [Clique aqui](#)

2T23

RELEASE DE RESULTADOS

09/08/2023



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados 2T23

São Paulo, 10 de agosto de 2023 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2023 (2T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras e estabelecidas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 19 de julho.

Destaques

Lançamentos	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
VGTV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	887.210	436.093	103%	628.354	41%	1.323.303	858.623	54%
VGTV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	812.514	413.329	97%	555.811	46%	1.225.843	772.264	59%
VGTV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	812.514	185.998	337%	555.811	46%	998.512	666.202	50%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	100%	45%	55,0 p.p.	100%	0,0 p.p.	81%	86%	-4,8 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	1	0%	2	-50%	2	3	-33%
Número de Unidades Lançadas	153	268	-43%	582	-74%	421	840	-50%
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	30.025	15.912	89%	11.442	162%	23.234	10.341	125%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	5.799	1.627	256%	1.080	437%	3.143	1.022	208%
Área Útil Lançada (m ²)	29.549	27.407	0,1	54.916	-46%	56.956	83.032	-31%
Vendas Líquidas	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	485.886	233.128	108%	450.329	8%	719.014	612.802	17%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	447.074	222.962	101%	387.931	15%	670.037	540.714	24%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	389.662	145.874	167%	358.719	9%	535.536	449.827	19%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	87%	65%	21,7 p.p.	92%	-5,3 p.p.	80%	83%	-3,3 p.p.
Número de Unidades Vendidas	246	165	49%	420	-41%	411	628	-35%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Líquida	283.528	159.165	78%	179.704	58%	442.693	279.266	59%
Lucro Bruto	93.331	49.225	90%	53.126	76%	142.556	87.133	64%
% Margem Bruta	32,9%	30,9%	2,0 p.p.	29,6%	3,4 p.p.	32,2%	31,2%	1,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	94.338	50.367	87%	53.214	77%	144.705	87.252	66%
% Margem Bruta Ajustada	33,3%	31,6%	1,6 p.p.	29,6%	3,7 p.p.	32,7%	31,2%	1,4 p.p.
EBITDA Ajustado	67.194	29.255	130%	25.204	167%	96.449	38.548	150%
Margem EBITDA Ajustado	23,7%	18,4%	5,3 p.p.	14,0%	9,7 p.p.	21,8%	13,8%	8,0 p.p.
Lucro Líquido Controlador	69.133	25.609	170%	33.722	105%	94.742	54.803	73%
% Margem Líquida	24,4%	16,1%	8,3 p.p.	18,8%	5,6 p.p.	21,4%	19,6%	1,8 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,35	0,13	170%	0,17	105%	0,48	0,26	90%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	214.629	-9%
Resultado a Apropriar	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.322.069	1.217.673	9%	1.044.027	27%	1.322.069	1.044.027	27%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	454.669	420.568	8%	355.821	28%	454.669	355.821	28%
Margem dos Resultados a Apropriar	34,4%	34,5%	-0,1 p.p.	34,1%	0,3 p.p.	34,4%	34,1%	0,3 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	(480.185)	(468.812)	2%	(628.793)	-24%	(480.185)	(628.793)	-24%
Caixa (R\$ mil)	544.426	511.607	6%	629.313	-13%	544.426	629.313	-13%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.311.678	1.248.457	5%	1.251.554	5%	1.311.678	1.251.554	5%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-36,6%	-37,6%	0,9 p.p.	-50,2%	13,6 p.p.	-36,6%	-50,2%	13,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa ⁴	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	56.319	38.022	48%	109.087	-48%	94.393	192.860	-51%
(-) Terrenos	(38.915)	(27.726)	40%	(12.839)	203%	(66.641)	(29.061)	129%
Geração (Consumo) de Caixa	17.403	10.296	69%	96.248	-82%	27.751	163.799	-83%

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

Em maio de 2023, iniciamos as vendas do super exclusivo empreendimento **Saffire Elie Saab**. Foram ofertadas naquele momento 52 unidades residenciais e 4 lojas, com metragens de 360 e 493m², 4 ou 5 suítes e vagas de garagem, divididas em 2 torres. Em meados de agosto, **superamos 40% das unidades residenciais vendidas**.

No final de junho, foi aberta a venda da torre **Studios Elie Saab**, com 97 unidades e metragens de 29, 31 e 34m². As vendas desta torre foram muito boas, de forma pulverizada no mercado, com **100% das unidades vendidas em uma única semana de comercialização**.



SAFFIRE



ELIE SAAB

- ✓ Lançamento: maio/2023
- ✓ Unidades: 153
- ✓ Unidades ex-permuta: 97 studios, 51 residenciais e 1 loja
- ✓ VGV: R\$887 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$863 mm
- ✓ Localização: Indianópolis, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Alto Luxo
- ✓ Entrega: ago/2026
- ✓ %Lavvi: 100%



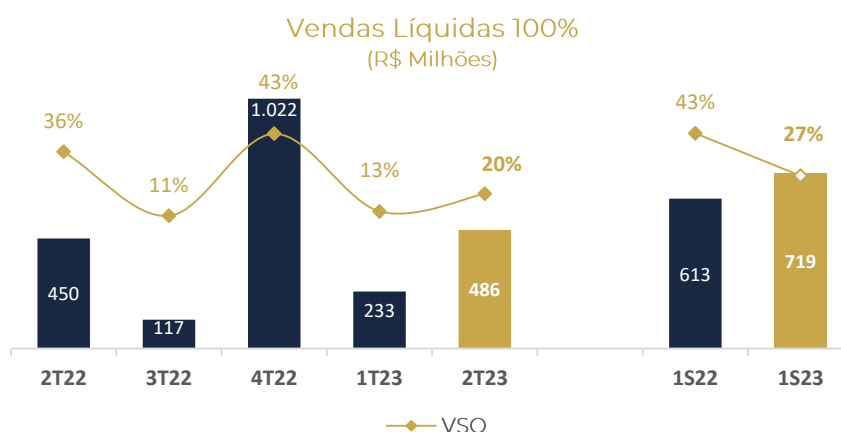
Comentário do Desempenho

Vendas e Distratos

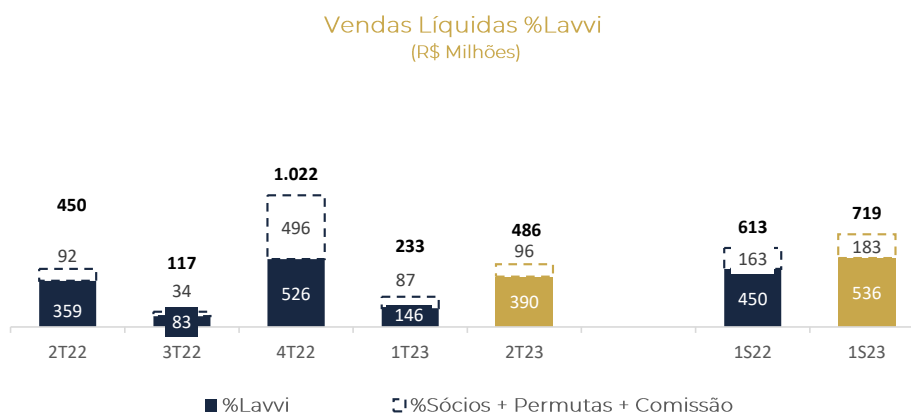
As vendas líquidas contratadas no 2T23 totalizaram R\$486 milhões, um incremento de +8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (2T22), ocasião na qual a Companhia havia lançado 2 empreendimentos: *Verdant* e *Green View*.

Do total de vendas, 65% representam o lançamento do trimestre, o Saffire Elie Saab enquanto as vendas de estoque totalizaram 35%. No semestre, as vendas líquidas somaram R\$ 719 milhões, 17% superior ao mesmo período do ano anterior.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 20% no trimestre.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$390 milhões no trimestre, um ganho de 9% em relação ao 2T22. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos aceleraram em relação ao 1T23, assim o % de distratos/vendas brutas subiu a 8% no 2T23. Foram R\$40,4 milhões em distratos, correspondendo a 27 unidades, das quais 12 unidades foram revendidas ou trocadas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Vendas Brutas 100%	526.248	250.729	109,9%	461.372	14,1%	776.977	628.213	23,7%
Distratos 100%	40.362	17.601	129,3%	11.043	265,5%	57.963	15.411	276,1%
Vendas Líquidas 100%	485.886	233.128	108,4%	450.329	7,9%	719.014	612.802	17,3%
Vendas Líquidas %Lavvi	389.662	145.874	167,1%	358.719	8,6%	535.536	449.827	19,1%
Distratos / Vendas Brutas	8%	7%	1 p.p.	2%	5 p.p.	7%	2%	5 p.p.



Comentário do Desempenho

Estoque

Ao final do 2T23, o estoque a valor de mercado era de R\$1,9 bilhão, correspondendo a 1.106 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 78%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022, **ii) 32%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii) apenas 8 unidades** correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos **a) lançados após 2022** e **b) com estoque zerado**, os empreendimentos apresentam, em média, **81%** de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGv ¹	VGv Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Mowa	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	-	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.513	605	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	9.577	7.661	120	4	96,7%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	14.185	7.231	272	18	93,4%
Lumiere	Em Obras	nov-20	13.491	13.491	370	27	92,7%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	217.067	217.067	449	91	79,7%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	107.210	107.210	576	163	71,7%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	57.360	45.888	408	117	71,3%
High Wonder	Em Obras	fev-22	28.193	14.373	258	29	88,8%
Verdant	Em Obras	abr-22	3.762	3.762	174	3	98,3%
Green View	Em Obras	jun-22	152.316	152.316	408	79	80,6%
Grand Square	Stand de Vendas	ago-22	153.907	123.125	343	220	35,9%
Galleria Klabin	Stand de Vendas	nov-22	167.773	167.773	589	62	89,5%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22/mar-23	445.147	200.316	1.020	252	75,3%
Saffire Elie Saab	Lançamento	mai-23	505.765	505.765	153	37	75,8%
Total	-	-	1.877.268	1.566.587	6.983	1.106	84,2%

¹ R\$ Milhares

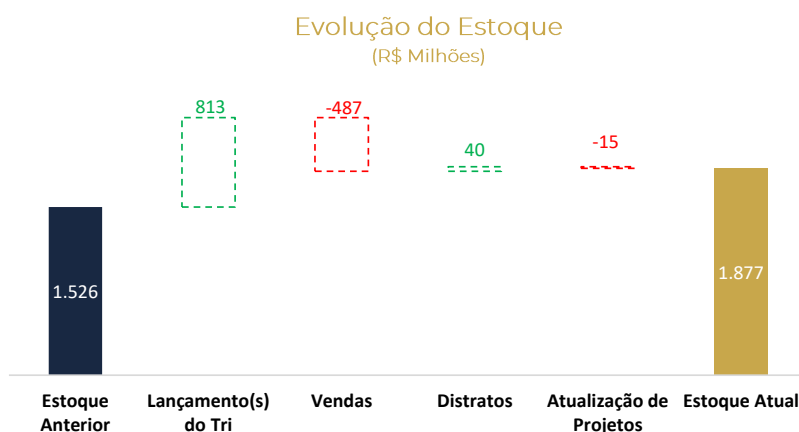
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 1T23, visão 100%





Comentário do Desempenho

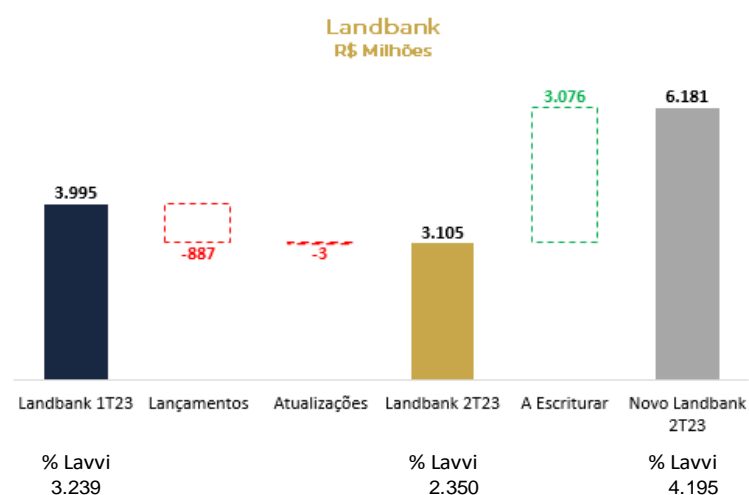
Landbank

A Companhia não adquiriu novos terrenos no 2º trimestre de 2023. Com isso, as alterações do período decorrem principalmente do lançamento realizado no trimestre e das atualizações de produtos/preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 2T23, o *landbank* totalizava **VGV potencial de R\$3,1 bilhões** (visão 100%). A forma de aquisição deste *landbank* se deu/dará 86% via caixa (no tempo) e 14% via permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária em praticamente todos os projetos, com participação média de **76%**.

Ressaltamos que, **em julho**, foi escriturado um dos terrenos opcionados no 4T22, enquanto o outro deve ser escriturado nas próximas semanas. Com isso, o *landbank* passa a ser de **R\$6,2 bilhões na visão 100%** (R\$4,2 bilhões no %Lavvi), dos quais R\$2,5 bilhões (R\$1,6 bilhão no %Lavvi) podem se enquadrar no programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Destacamos ainda que destes R\$2,5 bilhões, R\$2,2 bilhões referem-se à uma área que pode comercializar bem tanto no MCMV como no médio-alto padrão. A Companhia estuda nesse momento as melhores alternativas para seu aproveitamento e caberá a ela decidir se irá alocar para projeto de médio-alto padrão ou no MCMV. Já os R\$285 milhões restantes para compor os R\$2,5 bilhões citados, referem-se ao terreno da Barra Funda, cuja alocação já está definida para o segmento econômico.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					285	285
Centro			278		89	367
Zona Leste			1.125			1.125
Zona Sul		1.328				1.328
Total	0	1.328	1.403	0	374	3.105

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

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

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

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

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

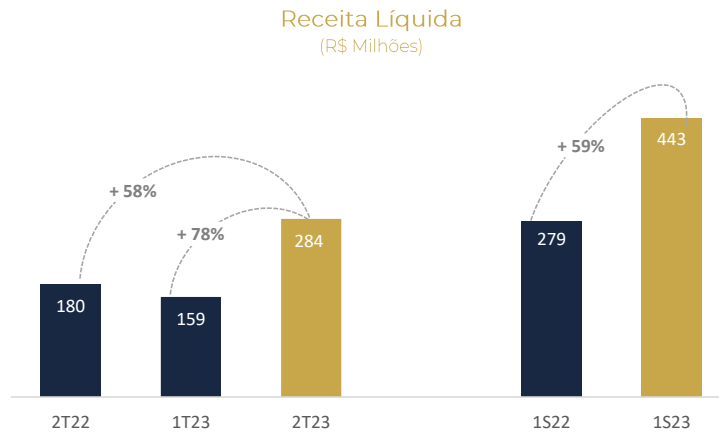
Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 2T23 a receita líquida totalizou R\$284 milhões, um incremento de +58% versus 2T22 e +78% vs. 1T23.

No semestre, a receita totalizou R\$443 milhões, superando o mesmo período do ano anterior em 59%.



No trimestre, a receita líquida foi originada principalmente nas vendas realizadas no período (destaque para nosso lançamento do 2T23 *Saffire Elie Saab*), e também na evolução do %PoC dos nossos empreendimentos, onde o *Lumiere* e o *Wonder Ipiranga* se sobressaíram.

No *Saffire Elie Saab*, maior lançamento da história da Companhia, destaque para o elevado PoC de ~50% na largada, como reflexo principalmente da alta representatividade do custo do terreno dentro do custo total orçado (incluindo obra, incorporação, dentre outros). Como resultado, a receita do empreendimento no período colaborou com ~55% da receita líquida do trimestre.

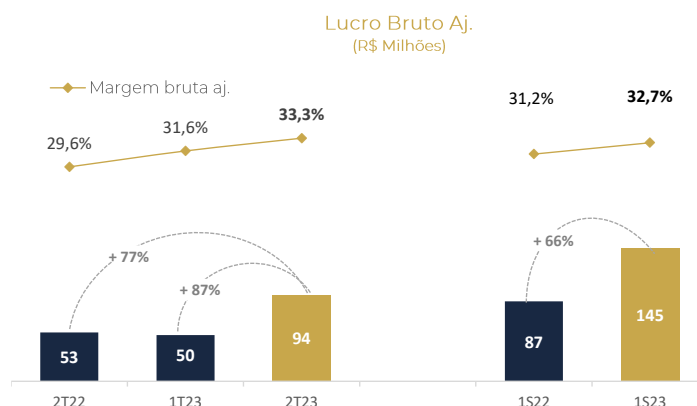
Por outro lado, os distratos observados no período impactaram negativamente a receita.

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

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto e Margem Bruta (%) Ajustados

O lucro bruto aj. atingiu R\$94 milhões no trimestre, 77% acima do 2T22 e 87% vs. 1T23. A margem bruta aj. ficou em 33,3% no período, alta de 3,7 p.p. em relação ao 2T22. O lucro bruto aj. totalizou R\$145 milhões no 1S23 com margem de 32,7%.



O aumento na margem percentual do trimestre de 3,7 p.p. em relação ao 2T22 reflete uma recuperação importante em relação ao cenário de forte pressão de custos observados no ano anterior, quando os orçamentos dos nossos empreendimentos haviam sido revisados em patamares além dos registrados no INCC e o conflito Rússia-Ucrânia era manchete nos noticiários.

Já em relação ao 1T23 o ganho de 1,6 p.p. na margem mostra uma recuperação em relação ao reconhecimento da totalidade das studios do *Galleria Klabin*, que havia impactado a margem contábil do trimestre anterior, por conta de ajuste a VP (valor presente) que são recuperados ao longo do tempo.

A margem bruta aj. de 33,3% reflete também o reconhecimento contábil do *Saffire Elie Saab*, cuja margem contribuiu para o resultado consolidado observado.

No semestre, a expansão da margem para 32,7% é explicada principalmente pelo mesmo fator comentado anteriormente, dada a fraca base de comparação vinda do ano anterior.



Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$19 milhões no 2T23, isto é, 7% menor que no mesmo período do ano anterior e 13% acima do 1T23.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Despesas com vendas	(4.496)	(5.817)	-23%	(4.347)	3%	(10.313)	(7.884)	31%
Marketing, propaganda e comunicação	(7.435)	(5.663)	31%	(2.758)	170%	(13.098)	(4.128)	217%
Despesas com estande	(7.271)	(5.562)	31%	(13.543)	-46%	(12.833)	(18.814)	-32%
Outras despesas	(3)	(3)	0%	(62)	-95%	(6)	(279)	-98%
Total	(19.205)	(17.045)	13%	(20.710)	-7%	(36.250)	(31.105)	17%
% Receita Líquida	-6,8%	-10,7%	3,9 p.p.	-11,5%	4,8 p.p.	-8,2%	-11,1%	2,9 p.p.

Neste trimestre as despesas comerciais **estão distribuídas principalmente entre marketing/propaganda e despesas com estande**. A redução de 7% é consequência principalmente das menores despesas com estande, visto a forte base de comparação no ano anterior, que teve maior número de lançamentos.

Por outro lado, o incremento de 13% pode ser explicado pelas variações de 31% registradas nas contas de marketing/propaganda e de estandes, refletindo os esforços da Lavvi para a venda de produtos em estoque (e.g. abertura de novos apartamentos decorados).

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$12 milhões, representando incrementos de 37% e 15% vs. 2T22 e 1T23, respectivamente. No acumulado, as despesas gerais e administrativas atingiram um total de R\$ 22 milhões.

Despesas G&A, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Despesas com pessoal	(3.892)	(3.760)	4%	(3.178)	22%	(7.652)	(5.879)	30%
Participação de empregados (PLR)	(1.353)	(562)	141%	(992)	36%	(1.915)	(1.431)	34%
Serviços de terceiros	(3.622)	(2.799)	29%	(1.938)	87%	(6.421)	(3.926)	64%
Depreciação	(199)	(182)	9%	(246)	-19%	(381)	(495)	-23%
Manutenção e utilidades	(1.148)	(1.424)	-19%	(1.126)	2%	(2.572)	(2.063)	25%
Legais e cartoriais	(378)	(233)	62%	(119)	218%	(611)	(323)	89%
Despesas com honorários adm	(1.033)	(977)	6%	(852)	21%	(2.010)	(1.787)	12%
Demais despesas	(7)	(198)	-96%	(26)	-73%	(205)	(112)	83%
Total	(11.632)	(10.135)	15%	(8.477)	37%	(21.767)	(16.016)	36%
% Receita Líquida	-4,1%	-6,4%	2,3 p.p.	-4,7%	0,6 p.p.	-4,9%	-5,7%	0,8 p.p.

Os principais impactos foram registrados nas contas de terceiros e de pessoal/PLR, refletindo principalmente, gastos com campanhas de lançamento e um aumento na estrutura corporativa da Companhia, que segue ocorrendo de acordo com a estratégia da Companhia.

Reforçamos que os valores ora registrados estão em linha com o orçamento de despesas da Companhia para o corrente ano. Adicionalmente, dado o crescimento de 58% na receita líquida A/A, a Lavvi alcançou um baixo índice G&A/receita Líquida de 4,1% neste trimestre.



Comentário do Desempenho

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de pouco menos de R\$1,0 milhão, vs. receita líquida de pouco menos de R\$0,6 milhão no 2T22.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Provisão para contingência	(562)	(350)	61%	(143)	293%	(912)	(249)	266%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	(142)	(88)	61%	776	N/A	(230)	(2.784)	-92%
Outras receitas (despesas)	(283)	(181)	56%	(3)	9333%	(464)	(3)	15367%
Total	(987)	(619)	59%	630	N/A	(1.606)	(3.036)	-47%
% Receita Líquida	-0,3%	-0,4%	0,0 p.p.	0,4%	-0,7 p.p.	-0,4%	-1,1%	0,7 p.p.

A piora observada no 2T23 vs. 2T22 reflete principalmente a variação observada na conta de outros ganhos/perdas investimentos, dada a forte base de comparação no ano anterior quando havia sido registrado um ganho de R\$0,8 milhão.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado encerrou o trimestre em R\$67 milhões, um expressivo ganho de 167% em relação 2T22 e um incremento de 130% versus o 1T23.

EBITDA, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	73.135	30.082	143%	35.675	105%	103.217	61.894	67%
Imposto de Renda e CS	8.829	5.129	72%	6.594	34%	13.958	11.344	23%
Resultado Financeiro	(15.976)	(7.280)	119%	(17.399)	-8%	(23.256)	(35.304)	-34%
Depreciação & Amortização	199	182	9%	246	-19%	381	495	-23%
EBITDA	66.187	28.113	135%	25.116	164%	94.300	38.429	145%
% Margem EBITDA	23,3%	17,7%	5,7 p.p.	14,0%	9,4 p.p.	21,3%	13,8%	7,5 p.p.
Juros Capitalizados	1.007	1.142	-12%	88	1044%	2.149	119	1706%
EBITDA Ajustado	67.194	29.255	130%	25.204	167%	96.449	38.548	150%
% Margem EBITDA Ajustada	23,7%	18,4%	5,3 p.p.	14,0%	9,7 p.p.	21,8%	13,8%	8,0 p.p.

A margem EBITDA ajustada foi de 23,7% no trimestre, beneficiada principalmente pelo início do reconhecimento contábil das vendas do projeto *Saffire Elie Saab*, que passou a contribuir nos resultados da Companhia.



Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$16 milhões**, apresentando uma redução de 8% na comparação anual e alta de 119% quando comparado ao 1T23.

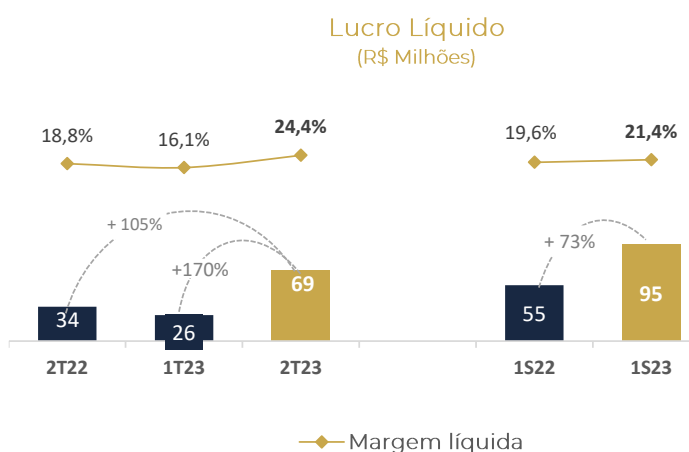
Resultado Financeiro, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.704	9.891	59%	15.334	2%	25.595	33.400	-23%
Juros recebidos	1.437	1.495	-4%	1.323	9%	2.932	2.899	1%
Outras receitas financeiras	508	272	87%	1.415	-64%	780	1.545	-50%
Receitas Financeiras	17.649	11.658	51%	18.072	-2%	29.307	37.844	-23%
Despesas bancárias	(104)	(414)	-75%	(101)	3%	(518)	(188)	176%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(389)	(305)	28%	(433)	-10%	(694)	(1.062)	-35%
Outras despesas financeiras	(1.180)	(3.659)	-68%	(139)	749%	(4.839)	(1.290)	275%
Despesas Financeiras	(1.673)	(4.378)	-62%	(673)	149%	(6.051)	(2.540)	138%
Resultado Financeiro	15.976	7.280	119%	17.399	-8%	23.256	35.304	-34%

A piora observada no resultado financeiro vs. 2T22 reflete principalmente o aumento da dívida bruta no período, que resultou numa despesa financeira de R\$1,7 milhão (vs. R\$0,7 milhão no 2T22).

Por outro lado, a alta de 119% vs. 1T23 é explicada pelo maior rendimento do caixa no 2T23, se recuperando principalmente do estresse que havia sido observado no mercado de crédito privado nos primeiros meses de 2023. Ademais, a posição de caixa líquido da Companhia ainda seguiu bastante elevada no trimestre, fechando com R\$480 milhões em 30/jun.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou **R\$69 milhões** no trimestre, **105% acima na visão A/A e 170% superior ao 1T23**. A margem líquida foi de **24,4%** no trimestre e de **21,4% no semestre**, quando o lucro líquido somou **R\$95 milhões**.



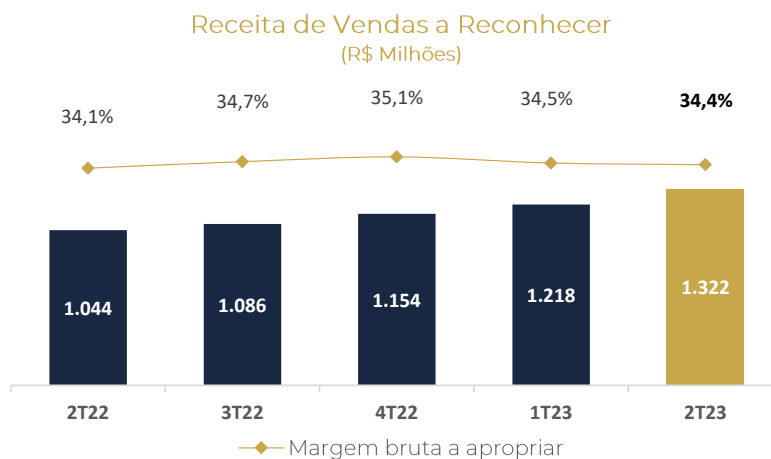
O aumento percentual da margem líquida reflete principalmente as **recuperações** observadas tanto nas margens brutas como no resultado financeiro do período em relação ao 1T23. O ROE **anualizado** ao final do 2T23 ficou em **13%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (2T22 vs. 2T23).

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,3 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 34,4%, aproximadamente estável em relação ao 1T23.



A receita de vendas a reconhecer ⁽ⁱ⁾ (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A margem observada de 34,4% segue no mesmo patamar do trimestre anterior, refletindo o início do reconhecimento contábil do *Saffire Elie Saab* bem como os demais projetos que já constam do mix da Companhia.

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

Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$1,4 bilhão, 42% superior ao 2T22, impulsionada principalmente pelos lançamentos recentes, cujos recebíveis passaram a ser incorporados em nossos números, sendo que a regra de os caracterizar como *on ou off balance* é determinada pelo %PoC.

Contas a Receber, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A
Unidades em construção (Realizado)	507.616	436.672	16%	325.274	56%
Unidades concluídas (Realizado)	4.472	3.913	14%	14.512	-69%
Contas a Receber (Não realizado)	1.018.271	942.334	8%	786.657	29%
Total dos Recebíveis	1.530.359	1.382.919	11%	1.126.443	36%
Adiantamento de Clientes	(173.305)	(165.614)	5%	(173.454)	0%
Total Contas a Receber	1.357.054	1.217.305	11%	952.989	42%



Comentário do Desempenho

Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de **R\$480 milhões**, levando a um índice Caixa Líquida / Patrimônio Líquido de 36,6%.

Dívida (Caixa) Líquido	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Dívida CP	884	653	35%	5	17580%	884	5	17580%
Dívida LP	63.357	42.142	50%	515	12202%	63.357	515	12202%
Dívida Total	64.241	42.795	50%	520	12254%	64.241	520	12254%
Caixa e Equivalentes de Caixa	33.473	32.215	4%	14.831	126%	33.473	14.831	126%
Títulos e Valores Mobiliários	510.953	479.392	7%	614.482	-17%	510.953	614.482	-17%
Caixa e Aplicações	544.426	511.607	6%	629.313	-13%	544.426	629.313	-13%
Dívida (Caixa) Líquida	(480.185)	(468.812)	2%	(628.793)	-24%	(480.185)	(628.793)	-24%
Geração (Consumo) de Caixa	11.373	(24.704)	n.a.	2.978	282%	(13.331)	57.775	n.a.
Programa de recompra	-	-	n.a.	33.270	n.a.	-	46.023	n.a.
Dividendos	6.082	35.000	-83%	60.000	-90%	41.082	60.000	-32%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	17.455	10.296	70%	96.248	-82%	27.751	163.798	-83%
Terrenos	(38.915)	(27.726)	40%	(12.839)	203%	(66.641)	(29.061)	129%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	56.370	38.022	48%	109.088	-48%	94.392	192.859	-51%
Patrimônio Líquido	1.311.678	1.248.457	5%	1.251.554	5%	1.311.678	1.251.554	5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-36,6%	-37,6%	0,9 p.p.	-50,2%	13,6 p.p.	-36,6%	-50,2%	13,6 p.p.

No trimestre, houve **geração de caixa de R\$17 milhões** (ex-dividendos). Na visão ex-terrenos a geração de caixa no trimestre alcançou **+R\$56 milhões**.

No acumulado, a **geração de caixa** alcançou **R\$28 milhões** (ex-dividendos). Na visão ex-terrenos a geração de caixa no trimestre alcançou **+R\$94 milhões**.

Destaque ainda para a saída de caixa no período visando a **geração de valor** para os acionistas, no montante de **R\$41 milhões** (valor já pago em dividendos entre 1/jan/23 e 30/jun/2023).

Notas Explicativas



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 30 de junho de 2023 e de dezembro 2022

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

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	6	33.473	32.685
Caixa restrito	3	-	-	1.399	950
Títulos e valores mobiliários	4	202.103	125.602	504.641	395.263
Contas a receber	5	-	-	359.637	293.805
Imóveis a comercializar	6	448	962	660.639	787.976
Tributos a recuperar	-	2.454	4.790	3.527	5.512
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	2.282	-
Outros créditos	-	376	459	2.030	1.004
Total do ativo circulante		205.382	131.819	1.567.628	1.517.195
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	6.312	110.616	6.312	110.616
Partes relacionadas	7	46.788	45.751	31.853	30.816
Contas a receber	5	-	-	152.451	101.226
Imóveis a comercializar	6	-	-	160.899	108.677
Tributos a recuperar	-	9.216	4.203	11.828	5.878
Outros créditos	-	-	-	23	11
Investimentos	8	1.009.405	890.545	90.649	50.600
Imobilizado	-	2.508	2.881	9.714	2.954
Intangível	-	637	691	637	691
Total do ativo não circulante		1.074.866	1.054.687	464.366	411.469
Total do ativo		1.280.248	1.186.506	2.031.994	1.928.664

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2023 e de dezembro 2022

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	884	325
Fornecedores	-	757	514	19.818	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	44.962	34.650
Impostos e contribuições a recolher	-	192	231	8.986	4.748
Salários, encargos sociais	-	5.236	5.923	7.943	7.801
Adiantamentos de clientes	11	-	-	251.158	242.221
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	8.250	6.331
Partes relacionadas	7	-	-	14.361	14.361
Provisão para garantia	12	-	-	2.786	2.705
Arrendamento mercantil	9	643	578	643	578
Outras contas a pagar	13	43	1.029	2.326	1.448
Total do passivo circulante		6.871	8.275	362.117	334.718
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	63.357	42.243
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	92.669	111.408
Tributos com recolhimento diferido	15	-	-	3.947	2.251
Adiantamentos de clientes	11	-	-	113.349	91.531
Provisão para garantia	12	-	-	7.838	6.235
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	6.030	5.068	6.255	5.343
Arrendamento mercantil	9	1.086	1.472	1.086	1.472
Outras contas a pagar	13	37.078	-	69.698	77.406
Total do passivo não circulante		44.194	6.540	358.199	337.889
Patrimônio líquido					
Capital social	17	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com emissão de ações	17	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	17	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	-	19.307	19.307	19.307	19.307
Reserva de investimento	-	45.070	45.070	45.070	45.070
Dividendos adicionais	17	-	35.000	-	35.000
Lucro do exercício	-	88.660	-	88.660	-
Ações em tesouraria	-	(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes	-	6.312	2.480	6.312	2.480
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.229.183	1.171.691	1.229.183	1.171.691
Acionistas não controladores	-	-	-	82.495	84.366
Total do patrimônio líquido		1.229.183	1.171.691	1.311.678	1.256.057
Total do passivo e patrimônio líquido		1.280.248	1.186.506	2.031.994	1.928.664

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



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos resultados individuais e consolidados
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Notas	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita líquida	931	2.214	956	4.091	283.528	442.693	179.703	279.265
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(190.197)	(300.137)	(126.578)	(192.133)
Lucro bruto	931	2.214	956	4.091	93.331	142.556	53.125	87.132
(Despesas) receitas operacionais								
Despesas comerciais	(40)	(201)	(29)	(88)	(19.205)	(36.250)	(20.710)	(31.105)
Despesas administrativas	(9.245)	(17.617)	(6.850)	(12.987)	(10.599)	(19.757)	(7.625)	(14.229)
Despesas com honorários da administração	(1.033)	(2.010)	(852)	(1.787)	(1.033)	(2.010)	(852)	(1.787)
Resultado de equivalência patrimonial	74.115	106.986	30.539	45.887	4.481	10.986	301	958
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(737)	(1.189)	592	(484)	(987)	(1.606)	630	(3.036)
Total receitas (despesas) operacionais	63.060	85.969	23.400	30.541	(27.343)	(48.637)	(28.256)	(49.199)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	63.991	88.183	24.356	34.632	65.988	93.919	24.869	37.933
Receitas financeiras	6.645	11.962	10.531	23.126	17.649	29.307	18.072	36.958
Despesas financeiras	(1.503)	(5.403)	(575)	(1.339)	(1.673)	(6.051)	(673)	(1.654)
Receita (despesas) financeiras líquidas	5.142	6.559	9.956	21.787	15.976	23.256	17.399	35.304
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	69.133	94.742	34.312	56.419	81.964	117.175	42.268	73.237
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(591)	(1.618)	(7.878)	(12.223)	(6.743)	(12.499)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	-	(951)	(1.735)	149	1.155
Lucro líquido do exercício	69.133	94.742	33.721	54.801	73.135	103.217	35.674	61.893
Atribuível a:								
Acionistas controladores	69.133	94.742	33.721	54.801	69.133	94.742	33.721	54.801
Acionistas não controladores	-	-	-	-	4.002	8.475	1.953	7.092

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	69.133	94.742	33.721	54.801	73.135	103.217	35.674	61.893
Outros resultados abrangentes	1.648	3.832	2.774	2.774	1.648	3.832	2.774	2.774
Resultado abrangente total do exercício	70.781	98.574	36.495	57.575	74.783	107.049	38.448	64.667
Atribuível a:								
Acionistas controladores	70.781	98.574	36.495	57.575	70.781	98.574	36.495	57.575
Acionistas não controladores	-	-	-	-	4.002	8.475	1.953	7.092
Resultado abrangente total do exercício	<u>70.781</u>	<u>98.574</u>	<u>36.495</u>	<u>57.575</u>	<u>74.783</u>	<u>107.049</u>	<u>38.448</u>	<u>64.667</u>

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



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de dezembro 2022

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

Notas	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros				Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em Tesouraria					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	-	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	886	886
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	94.742	-	94.742	8.475	103.217
Dividendos intermediários e intercalares	17	-	-	-	-	(35.000)	-	(6.082)	-	(41.082)	-	(41.082)
Dividendos declarados	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.232)	(11.232)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	3.832	3.832	-	3.832
Saldos em 30 de junho de 2023	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>88.660</u>	<u>6.312</u>	<u>1.229.183</u>	<u>82.495</u>	<u>1.311.678</u>

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Ações em Tesouraria					
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.133.581	(44.210)	(3)	4.676	122.997	-	-	-	1.217.041	83.300	1.300.341
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	12.485	12.485
Transação de capital entre sócios	-	-	-	-	-	(46.023)	-	-	(46.023)	-	(46.023)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(41.501)	41.501	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	54.801	-	54.801	7.092	61.893
Dividendos intermediários	17	-	-	-	(17.788)	-	-	-	(17.788)	(11.750)	(29.538)
Destinação de resultados	-	-	-	-	54.801	-	(54.801)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	2.774	2.774	-	2.774
Saldos em 30 de junho de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	85.726	(19.154)	-	2.774	1.171.897	79.656	1.251.553

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



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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	94.742	56.419	117.175	73.237
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	375	489	381	495
Resultado de equivalência patrimonial	(106.986)	(45.887)	(10.986)	(958)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	-	2.614	119
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	8.239	1.651
Juros incorridos sobre arrendamento	200	207	200	207
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(970)	2.927
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(149)	(1.912)
Provisão para garantia de obra	-	-	2.607	1.913
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	962	299	912	249
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	1.880	(1.252)
Receita de imóveis - unidades permutadas	-	-	-	(25.723)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(9.239)	-	(25.595)	-
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(2.202)	-	(2.202)	-
Outros resultados	-	15	-	15
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	-	(121.846)	8.620
Imóveis a comercializar	514	728	117.070	55.371
Tributos a recuperar	(2.677)	(3.815)	(3.965)	(4.369)
Outros créditos	83	76	(3.320)	(3.314)
Aumento (redução) nos passivos				
Fornecedores	243	307	268	8.832
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(8.427)	(11.656)
Impostos e contribuições a recolher	(39)	1.609	(4.904)	3.264
Salários, encargos sociais	(687)	(869)	142	(133)
Adiantamentos de clientes	-	-	(8.896)	59.494
Outras contas a pagar	(986)	(3)	(45)	17.287
	(25.697)	9.575	60.183	184.364
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	(1.618)	(3.081)	(12.499)
Juros pagos	-	-	(2.057)	(29)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(25.697)	7.957	55.045	171.836
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(73.144)	(46.909)	(31.668)	-
Dividendos recebidos	63.770	151.631	2.605	4.721
(Adição)/Baixa de investimentos	(345)	-	-	-
Caixa restrito	-	-	(449)	2.040
Títulos e valores mobiliários	40.874	11.505	21.873	(44.896)
Imobilizado e intangível	(2)	(59)	(7.141)	(32)
Investimentos com operação de Swap	(2.155)	(2.455)	(2.155)	(2.455)
Partes relacionadas	1.165	-	1.165	-
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento	30.163	113.713	(15.770)	(40.622)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	-	(15.375)	-	(15.375)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	21.216	507
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(100)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(467)	(443)	(467)	(443)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	886	12.485
Pagamentos de dividendos	(41.082)	(59.999)	(52.314)	(71.749)
Ações em Tesouraria	-	(46.023)	-	(46.023)
Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	37.078	-	(7.708)	-
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(4.471)	(121.840)	(38.487)	(121.003)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(5)	(170)	788	10.211
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6	173	32.685	4.620
No fim do exercício	1	3	33.473	14.831
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(5)	(170)	788	10.211

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

Notas Explicativas

LAVVI

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	2.424	4.478	453.394	286.352
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(300.137)	(192.133)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.267)	(6.147)	(47.665)	(47.652)
	(9.267)	(6.147)	(347.802)	(239.785)
Valor adicionado bruto	<u>(6.843)</u>	<u>(1.669)</u>	<u>105.592</u>	<u>46.567</u>
Retenções				
Depreciações e amortizações	(375)	(489)	(381)	(495)
	(375)	(489)	(381)	(495)
Valor líquido produzido pela companhia	<u>(7.218)</u>	<u>(2.158)</u>	<u>105.211</u>	<u>46.072</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	106.986	45.887	10.986	958
Receitas financeiras	11.962	23.126	29.307	36.958
	118.948	69.013	40.293	37.916
Valor adicionado total a distribuir	<u>111.730</u>	<u>66.855</u>	<u>145.504</u>	<u>83.988</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	7.450	5.879	7.652	5.879
Honorários dos administradores	2.010	1.787	2.010	1.787
Participações nos lucros	1.915	1.431	1.915	1.431
	11.375	9.097	11.577	9.097
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	210	1.618	24.659	11.344
Juros e encargos financeiros	5.403	1.339	6.051	1.654
	5.613	2.957	30.710	12.998
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	94.742	54.801	94.742	54.801
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	8.475	7.092
	94.742	54.801	103.217	61.893
	<u>111.730</u>	<u>66.855</u>	<u>145.504</u>	<u>83.988</u>

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



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

1. Contexto operacional

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

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

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

a) Conflito Rússia-Ucrânia

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

Notas Explicativas



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

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (a NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards* – IFRS”) de acordo com as normas internacionais a IAS 34 – *Interim financial reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 09 de agosto de 2023, 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, mencionadas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

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

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

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

a) Companhias controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

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

Notas Explicativas



2.4. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	1	6	378	6.571
Aplicações financeiras (i)	-	-	33.095	26.114
Total	1	6	33.473	32.685

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de junho de 2023 o rendimento médio correspondia a 108,81% CDI, (para a controladora e consolidado são de 101% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (i)	1.399	950
Total	1.399	950

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

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos (i)	69.657	17.308	372.195	286.969
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	132.446	108.294	132.446	108.294
Títulos públicos federais (iii)	-	108.136	-	108.136
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	6.312	2.480	6.312	2.480
Total	208.415	236.218	510.953	505.879
Circulante	202.103	125.602	504.641	395.263
Não circulante	6.312	110.616	6.312	110.616

(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 92,42% do CDI (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI); e

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa e variável, onde tiveram remuneração média de 59,63% do CDI em 30 de junho de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI).

Notas Explicativas



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

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	45.098	73.000
Depósitos a prazo - DPGE - (b)	-	1.189
Letras Financeiras - LFSN (c)	9.407	8.831
Títulos Públicos - LFT (d)	6.450	919
Operações compromissadas (e)	55.296	8.405
Cotas em fundos de investimentos (f)	16.195	15.950
Total	132.446	108.294

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 118,61% do CDI e -300,26% IGPM;

(b) Depósito a Prazo com Garantia Especial (DPGE) remuneradas à taxa média de 108,72% do CDI;

(c) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 100,7% do CDI;

(d) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,04% da Selic;

(e) Over à taxa média de 100% do CDI; e

(f) Fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.

(iii) Os títulos públicos federais eram remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.; e

(iv) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 28 **(h)**).

5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Unidades em construção	532.787	410.261
Unidades concluídas	4.052	2.914
Serviços prestados	420	239
Ajuste a valor presente	(16.320)	(8.081)
Provisão para distrato	(8.851)	(10.302)
Total	512.088	395.031
Circulante	359.637	293.805
Não circulante	152.451	101.226

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

Notas Explicativas



O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 8.239 no período findo em 30 de junho de 2023 (despesa de R\$ 1.651 no período findo em 30 de junho de 2022), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o trimestre findo em 30 em junho de 2023 variaram entre 5,47% a.a. e 6,34% a.a. (variação entre 4,54% a.a. e 5,01% a.a. no trimestre findo em 30 de junho de 2022).

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
A vencer		
Até 01 ano (i)	372.213	303.779
Acima de 01 até 02 anos	149.799	107.716
Acima de 02 até 03 anos	14.827	1.680
Subtotal unidades concluídas e em construção	536.839	413.175
Serviços prestados	420	239
Ajuste a valor presente	(16.320)	(8.081)
(-) Provisão para distratos	(8.851)	(10.302)
Total	512.088	395.031

(i) Em 30 de junho de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 2.662 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não possuía saldos relevantes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

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

Provisão para distrato	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(10.302)	(6.245)
Adições	(9.375)	(28.803)
Baixas	10.826	24.746
Saldo no fim do período	(8.851)	(10.302)

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

Notas Explicativas



6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	-	-	401.006	310.255
Imóveis concluídos	-	-	11.451	2.333
Terrenos para futuras corporações	448	962	280.162	469.918
Adiantamentos a fornecedores	-	-	10.037	9.047
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	110.072	96.906
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	7.365	7.216
Juros capitalizados	-	-	1.444	978
Total	448	962	821.538	896.653
Circulante	448	962	660.639	787.976
Não circulante	-	-	160.899	108.677

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 seis meses findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	978	1.093
Juros incorridos no período	2.610	246
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos	(2.144)	(361)
Saldo no fim do período	1.444	978

Notas Explicativas



7. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	12.401	11.514	12.401	11.514
Mútuo financeiro (b)	4.289	5.210	4.289	5.210
Mútuo financeiro (c)	15.163	13.292	15.163	13.292
Total de mútuos financeiros	31.853	30.016	31.853	30.016
Redução de capital a receber (d)	14.935	14.935	-	-
Redução de capital a receber (e)	-	800	-	800
Total ativo	46.788	45.751	31.853	30.816
Passivo				
Redução de capital a pagar (f)	-	-	14.361	14.361
Total passivo	-	-	14.361	14.361

A seguir demonstramos a o dos mútuos financeiros no período findo em 30 de junho de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	30.016	13.330
Liberações	850	14.232
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	2.218	4.236
(-) Amortizações	(1.231)	(1.782)
Saldo no fim do período	31.853	30.016

**(a) Mútuo financeiro**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/06/2023	31/12/2022
Companhia	BR Corp. Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	12.401	11.514
Total					12.401	11.514

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

(b) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/06/2023	31/12/2022
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Sócia	4.289	5.210
Total					4.289	5.210

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



(c) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					30/06/2023	31/12/2022
	Habitram Empreendimentos Companhia Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Sócia	15.163	13.292
Total					15.163	13.292

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

Notas Explicativas

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

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

(e) Redução de capital a receber (Controladora)

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

(f) Redução de capital a pagar (Consolidado)

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

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

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

ii) Remuneração fixa

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>		<u>Total de Membros</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Conselho	150	150	6	6
Diretoria	1.525	1.339	4	5
Encargos	335	298		
Total	2.010	1.787	10	11

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.

(h) Contratos de prestação de serviços

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. A obra do empreendimento foi concluída em fevereiro de 2022, a Companhia possui parcelas referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos no contrato de empreitada avaliados em R\$ 2.058 em maio de 2022 a serem pagas em 04 parcelas, até a data de 30 de junho de 2023 a Companhia realizou pagamentos de R\$ 1.063 referente duas parcelas corrigidas.

Notas Explicativas

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

Conforme acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a Perspectiva Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda. ("Perspectiva"). O sócio controlador da Perspectiva, além de membro do Conselho de Administração da Companhia, é acionista da Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações, que, por sua vez, é acionista da Companhia. Os valores dessa operação totalizam R\$ 37.078 no período findo em 30 de junho de 2023 e encontram-se registrados no grupo de "Outras contas a pagar", especificamente em rubrica de "Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs – Partes Relacionadas", conforme nota explicativa nº 13 (ii).

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Controladas	918.756	839.945	-	-
Coligadas	90.649	50.600	90.649	50.600
Saldo dos investimentos	1.009.405	890.545	90.649	50.600

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	890.545	811.715	50.600	15.083
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	73.144	144.275	31.668	43.274
Dividendos distribuídos	(63.770)	(177.475)	(2.605)	(6.438)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	106.986	104.033	10.986	(1.319)
Valor excedente pago na aquisição (b)	-	2.944	-	-
Investimentos com operação de Swap (c)	2.155	5.047	-	-
Outros	345	6	-	-
Saldo no fim do período	1.009.405	890.545	90.649	50.600

- (a) Inclui efeito de (reversão) de juros capitalizados no valor de R\$ 79 no trimestre findo em 30 de junho de 2023 (apropriação de juros R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022);
Inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 1.277 no trimestre findo em 30 de junho de 2023;
- (b) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor excedente apurado na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e
- (c) Atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 28 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.



Notas Explicativas
LAVVI

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

Investida	(%) Particip.	30/06/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	137	458	(427)	105	(321)	105	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.434	994	355	85	352	68	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	830	517	173	140	219	98	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	5.251	982	1.016	3.253	4.013	3.058	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.501	1.576	(8)	932	924	932	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	4.418	2.906	1.373	139	1.512	139	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	14.890	2.858	5.909	6.123	9.625	4.899	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	187.060	135.160	45.777	6.122	51.900	6.122	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	89.361	46.459	34.466	8.436	42.902	8.436	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	100.458	76.341	13.085	11.032	23.875	10.921	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17.530	98	17.430	1	17.432	1	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.876	22.884	32.504	7.488	31.994	5.991	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	134.700	79.509	56.092	(901)	55.191	(901)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	151.649	31.073	109.815	10.761	120.576	10.761	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	278.959	74.499	172.316	32.144	204.459	32.144	-	-

Notas Explicativas
LAVVI

		30/06/2023							
Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	93.247	37.513	54.548	1.186	55.734	1.186	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	88.260	34.811	46.673	6.776	53.449	6.776	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	59.610	13.554	46.278	(222)	36.845	(178)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	190.726	86.191	93.022	11.513	53.292	5.869	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.553	5.937	56.154	(538)	44.493	(431)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	92.570	1.258	91.401	(90)	-	(90)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	35.645	30.312	5.377	(44)	-	(44)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.137	368	96.709	60	96.769	60	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.296	366	931	(1)	930	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	2.283	1.667	(2.039)	2.655	246	1.062	246	1.062



Notas Explicativas

30/06/2023									
Investida	(% Particip.	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Outros									
Juros capitalizados (i)						1.052	79	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						7.583	(1.277)	7.583	(1.277)
Investimentos com operação de Swap (iv)						7.203	-	-	-
Total Investimentos						1.009.405	106.986	90.649	10.986

(*) Percentual de participação indireta em investida controlada.

31/12/2022									
Investida	(% Particip.	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	478	468	246	(236)	10	(236)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.393	1.038	226	129	284	103	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.051	638	(129)	1.542	989	1.080	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	4.262	1.506	(2.357)	5.114	2.591	4.807	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.889	5.396	209	1.283	1.492	1.283	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.507	2.134	938	435	1.373	435	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.698	9.329	36.696	15.673	41.895	12.538	-	-



Notas Explicativas
LAVVI

31/12/2022

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184.607	133.730	31.837	19.039	50.876	19.039	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.433	46.967	31.147	3.319	34.466	3.319	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	88.575	70.991	(849)	18.433	17.409	18.249	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.908	14	18.447	(2.553)	15.894	(2.553)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.345	22.341	34.401	5.603	32.003	4.482	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.147	84.518	39.597	(968)	38.629	(968)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	136.922	27.107	97.516	12.299	109.815	12.299	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	229.051	56.735	175.515	(3.199)	172.316	(3.199)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.419	35.884	51.875	2.660	54.535	2.660	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	78.717	28.044	28.610	22.063	50.673	22.063	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.890	12.612	48.131	(1.853)	37.022	(1.482)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	179.047	86.025	69.818	23.204	47.423	11.829	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.107	6.211	52.051	(155)	41.517	(124)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.369	16.135	65.425	(191)	65.234	(191)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.106	28.921	4.205	(19)	4.186	(19)	-	-



Notas Explicativas
LAVVI

31/12/2022

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	386	321	10	55	65	55	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	9.110	4.635	(2.386)	6.861	1.790	2.744	1.790	2.744
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	141.042	43.420	117.579	(19.958)	48.811	(4.063)	48.810	(4.063)
Outros									
Juros capitalizados (i)						977	(112)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						8.878	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (iv)						5.047	-	-	-
Total Investimentos						890.545	104.033	50.600	(1.319)

- (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;

Notas Explicativas



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

9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/06/2023	31/12/2022
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A. e Banco Bradesco S.A.	Poupança +	jun/2025 e jun/2026	64.140	42.365
CCB - Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2023	101	203
Total				64.241	42.568
Circulante				884	325
Não circulante				63.357	42.243

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 796.496 (R\$ 634.389 de limites em 31 de dezembro de 2022), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato.

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Até 01 ano	884	325
Acima de 01 até 05 anos	-	102
Acima de 02 até 03 anos	63.357	42.141
Total	64.241	42.568

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	42.568	414
Adições	21.216	42.334
Amortizações	(100)	(405)
Juros incorridos	2.614	361
Juros pagos	(2.057)	(136)
Saldo no fim do período	64.241	42.568

Garantias

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

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

Covenants

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

b) Arrendamento mercantil

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Provisão para pagamento de arrendamento	2.241	2.742
(-) Ajuste a valor presente	(512)	(692)
Total	1.729	2.050
Circulante	643	578
Não circulante	1.086	1.472

Notas Explicativas



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).

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

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

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
A vencer em		
Até 01 ano	955	945
Acima de 01 até 02 anos	840	988
Acima de 02 até 03 anos	377	601
Acima de 03 até 04 anos	69	208
(-) Ajuste a valor presente	(512)	(692)
Saldo no fim do período	1.729	2.050

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.050	2.653
Remensuração	(54)	(168)
Juros incorridos (i)	200	458
Pagamentos	(467)	(893)
Saldo no fim do período	1.729	2.050

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 48 e R\$ 87 de inflação corrente, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.761	3.041
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	(97)	(280)
Saldo no final do período	2.664	2.761
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no período	(278)	(619)

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

Notas Explicativas



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 junho de 2023.

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

10. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Compromissos em moeda corrente	129.578	138.110
Contratos de SCPs	8.053	7.948
Total	137.631	146.058
Circulante	44.962	34.650
Não circulante	92.669	111.408

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

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

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

Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
A vencer em		
Até 01 ano	44.962	34.650
Acima de 01 até 02 anos	33.352	42.364
Acima de 02 até 03 anos	25.252	26.656
Acima de 03 anos	34.065	42.388
Total	137.631	146.058

Notas Explicativas



11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	173.305	160.007
Adiantamentos de clientes - permutas	191.202	173.745
Total	364.507	333.752
Circulante	251.158	242.221
Não circulante	113.349	91.531

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obra (i)	8.229	6.747
Unidades concluídas (ii)	2.395	2.193
Total	10.624	8.940
Circulante	2.786	2.705
Não circulante	7.838	6.235

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

Notas Explicativas



13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)		-	32.620	77.406
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs - Partes Relacionadas (ii)	37.078	-	37.078	-
Provisão custos a incorrer de obras entregues (iii)	-	-	438	-
Demais obrigações (iv)	43	1.029	1.888	1.448
Total	37.121	1.029	72.024	78.854
Circulante	43	1.029	2.326	1.448
Não circulante	37.078	-	69.698	77.406

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) Representam acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a Perspectiva Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda. ("Perspectiva"). O objeto da transação consistirá na constituição de sociedade em conta de participação, tendo a Companhia como sócia ostensiva e a Perspectiva como sócia participante, visando a participação desta em 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário que será desenvolvido na Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de sociedade de propósito específico controlada pela Companhia.
- (iii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iv) Do total de demais obrigações, em 30 de junho de 2023, R\$ 1.480 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2022).

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	5.068	6.185	5.343	6.388
Constituição e atualização de provisão	962	426	962	498
Reversão de provisão	-	(1.543)	(50)	(1.543)
Saldo no fim do período	6.030	5.068	6.255	5.343

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Tributário	6.030	5.068	6.030	5.068
Trabalhista	-	-	225	275

Notas Explicativas



Total	6.030	5.068	6.255	5.343
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/06/2023	31/12/2022
Tributário	113	14
Trabalhista	1.172	950
Cível	436	57
Total	1.721	1.021

15. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias - RET		
IRPJ - diferido	3.967	2.845
CSLL - diferida	2.078	1.490
PIS - diferido	1.165	835
Cofins - diferido	5.383	3.860
(-) Provisão para distratos	(396)	(448)
Total	12.197	8.582
Circulante	8.250	6.331
Não circulante	3.947	2.251

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Base - RET	314.825	225.750
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	12.593	9.030
(-) Provisão para distratos	(396)	(448)
Total tributos RET	12.197	8.582
Circulante	8.250	6.331
Não circulante	3.947	2.251

Notas Explicativas



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	69.133	94.742	34.312	56.419
Alíquota - 34%	(23.505)	(32.212)	(11.666)	(19.182)
Resultado de equivalência patrimonial	25.199	36.375	10.384	15.602
Créditos fiscais não constituídos	(1.694)	(4.163)	-	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	691	1.962
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(591)	(1.618)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(591)	(1.618)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(591)	(1.618)

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	81.964	117.175	42.268	73.237
Alíquota - 34%	(27.867)	(39.840)	(14.371)	(24.901)
Resultado de equivalência patrimonial	1.523	3.735	103	326
Créditos fiscais não constituídos	(1.641)	(4.163)	18	(112)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	4.121	3.017	347	(1.057)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	15.035	23.293	7.309	14.400
Total despesa com IRPJ e CSLL	(8.829)	(13.958)	(6.594)	(11.344)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(7.878)	(12.223)	(6.743)	(12.499)
Diferido	(951)	(1.735)	149	1.155
Total despesa com IRPJ e CSLL	(8.829)	(13.958)	(6.594)	(11.344)

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

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 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.806.125	2.387.681
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.455.973)	(1.209.062)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(8.613)	(11.780)
Receita a apropriar com venda de imóveis	1.341.539	1.166.839
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.805.280	1.514.445
Custos incorridos apropriados	(937.880)	(765.184)
Provisão para distrato - efeito em custos	(5.321)	(6.977)
Compromissos com custos orçados a apropriar	862.079	742.284
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	479.460	424.555

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	401.007	310.255
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	848.304	749.187
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.249.311	1.059.442

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

c) Patrimônio de afetação

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

Notas Explicativas



17. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

b) Ações em tesouraria

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

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 junho de 2023 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2022).

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

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

A cotação das referidas ações, em 30 de junho de 2023, era de R\$ 7,06, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 4,77- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



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 junho de 2023 pode ser assim demonstrado:

	30/06/2023	31/12/2022
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	28.946	19.557

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 seis meses findos em 30 de junho de 2023 e nos seis meses findo de 30 de junho de 2022:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	94.742	54.801
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	201.926
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,4848	0,2714

e) Dividendos adicionais distribuídos

- i) Em 05 de maio de 2022, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 42.211, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2021.
- ii) Em 11 de maio de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 17.788, com base nas reservas de lucros conforme apurado nas demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2021, representando, naquela data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- iii) Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 30.925 e intercalares no montante de R\$ 29.075, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros apresentadas nas demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, naquela data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- iv) Em 24 de março de 2023, Companhia distribuiu dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das demonstrações financeiras do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.

Notas Explicativas



- v) Em 25 de maio de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações financeiras intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

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

31/12/2022

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

Movimentação das reservas de lucros	30/06/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	45.070	90.214
(-) Cancelamento de ações	-	(41.501)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(6.082)	(77.788)
(-) Dividendos adicionais	-	(35.000)
(-) Reserva legal	-	(5.744)
Resultado do exercício	94.742	114.889
Subtotal da reserva de investimento	133.730	45.070

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício de 2023, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

31/12/2022

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

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 % 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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Serviços prestados	1.019	2.424	1.046	4.478
Deduções da receita bruta	(88)	(210)	(90)	(387)
Receita líquida operacional	931	2.214	956	4.091

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Venda de imóveis	284.920	456.110	186.174	288.083
Serviços prestados	3.224	4.553	2.846	2.846
Ajuste a valor presente	(2.627)	(8.239)	(1.440)	(1.651)
Provisão para distrato	4.493	970	(3.442)	(2.927)
Deduções da receita bruta	(6.482)	(10.701)	(4.435)	(7.086)
Receita líquida operacional	283.528	442.693	179.703	279.265

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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos	(185.526)	(295.530)	(128.294)	(192.013)
Provisão para distrato	(2.285)	149	2.711	1.912
Custo financeiro	(1.004)	(2.149)	(87)	(119)
Garantia de obra	(1.382)	(2.607)	(908)	(1.913)
Total	(190.197)	(300.137)	(126.578)	(192.133)

Notas Explicativas



20. Despesas administrativas

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com pessoal	(3.752)	(7.450)	(3.178)	(5.879)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.353)	(1.915)	(992)	(1.431)
Serviços de terceiros	(2.710)	(4.900)	(1.209)	(2.839)
Depreciação	(196)	(375)	(243)	(489)
Manutenção e utilidades	(1.123)	(2.535)	(1.080)	(1.961)
Legais e cartoriais	(98)	(309)	(123)	(305)
Demais despesas	(13)	(133)	(25)	(83)
Total	(9.245)	(17.617)	(6.850)	(12.987)

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com pessoal	(3.892)	(7.652)	(3.178)	(5.879)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.353)	(1.915)	(992)	(1.431)
Serviços de terceiros	(3.622)	(6.421)	(1.938)	(3.926)
Depreciação	(199)	(381)	(246)	(495)
Manutenção e utilidades	(1.148)	(2.572)	(1.126)	(2.063)
Legais e cartoriais	(378)	(611)	(119)	(323)
Demais despesas	(7)	(205)	(26)	(112)
Total	(10.599)	(19.757)	(7.625)	(14.229)

21. Despesas comerciais

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com vendas	(12)	(26)	(20)	(22)
Marketing, propaganda e comunicação	(24)	(168)	(9)	(21)
Outras despesas	(4)	(7)	-	(45)
Despesas comerciais	(40)	(201)	(29)	(88)

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com vendas	(4.496)	(10.313)	(4.347)	(7.884)
Marketing, propaganda e comunicação	(7.435)	(13.098)	(2.758)	(4.128)
Despesas com estande	(7.271)	(12.833)	(13.543)	(18.814)
Outras despesas	(3)	(6)	(62)	(279)
Despesas comerciais	(19.205)	(36.250)	(20.710)	(31.105)

Notas Explicativas



22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Provisão para contingência	(597)	(962)	(162)	(298)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(143)	(230)	754	(186)
Outras receitas (despesas)	3	3	-	-
Total	(737)	(1.189)	592	(484)

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Provisão para contingência	(562)	(912)	(143)	(249)
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(142)	(230)	776	(2.784)
Outras receitas (despesas)	(283)	(464)	(3)	(3)
Total	(987)	(1.606)	630	(3.036)

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos no período de seis meses findo em de 30 de junho de 2023, (R\$ 267) representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos (R\$ (3.644) no período de seis meses findo em de 30 de junho de 2022).

23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	5.312	9.239	8.301	20.753
Variações monetárias	256	521	143	264
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.264	378
Multas e juros recebidos	1.077	2.202	823	1.731
Receitas financeiras	6.645	11.962	10.531	23.126
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	-	-
Despesas bancárias	(1)	(12)	(43)	(67)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(309)	(556)	(431)	(1.058)
Perdas com investimentos financeiros	(1.103)	(4.635)	-	-
Outras despesas financeiras	(90)	(200)	(101)	(214)
Despesas financeiras	(1.503)	(5.403)	(575)	(1.339)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	5.142	6.559	9.956	21.787

Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.704	25.595	15.334	33.400
Variações monetárias	508	780	151	281
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.264	378
Multas e juros recebidos	1.437	2.932	1.323	2.899
Receitas financeiras	17.649	29.307	18.072	36.958
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(9)	(337)	-	-
Despesas bancárias	(95)	(181)	(98)	(185)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(389)	(694)	(433)	(1.062)
Perdas com investimentos financeiros	(1.104)	(4.640)	-	-
Outras despesas financeiras	(76)	(199)	(142)	(407)
Despesas financeiras	(1.673)	(6.051)	(673)	(1.654)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	15.976	23.256	17.399	35.304

24. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6	-	-	2.610	33
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	54	15	54	15
Adiantamentos de clientes - permutas realizadas no período	-	-	39.651	33.456

25. Compromissos

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

Notas Explicativas**26. Segmentos operacionais**

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

27. Seguros

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

Modalidade	30/06/2023 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	44.002
Risco de engenharia	1.310.766
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com permutantes	106.739
Escritório	19.830
Total	1.486.337

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2023 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	1	6	33.473	32.685
Caixa restrito	-	-	1.399	950
Títulos e valores mobiliários	202.103	236.218	504.641	503.399
Contas a receber	-	-	512.088	395.031
Partes relacionadas	46.788	45.751	31.853	30.816
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.312	2.480	6.312	2.480
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.729	2.050	65.970	44.618
Fornecedores	757	514	19.818	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	129.578	138.110
Partes relacionadas	37.078	-	51.439	14.361
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	8.053	7.948
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	-	69.698	77.406

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.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas Explicativas



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

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 30/06/2023	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	33.095	CDI	108,8% do CDI	13,52%	4.474
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	1.399	CDI	100,0% do CDI	12,42%	174
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 3)	372.195	CDI	92,4% do CDI	11,48%	42.738
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	125.996	CDI	59,6% do CDI	7,41%	9.335
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	6.450	SELIC	100,0% da Selic	12,65%	816
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.312	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva).	10,12%	639
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	532.787	INCC-DI	-	3,85%	20.507
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 5)	4.052	IGPM	-	-2,67%	(108)
Mútuo financeiro ((a) Nota Explicativa nº 7)	12.401	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	13,42%	1.665
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)	4.289	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	13,92%	597
Mútuo financeiro ((c) Nota Explicativa nº 7)	15.163	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	13,92%	2.111
Total	1.114.140		Impacto no resultado e patrimônio líquido		92.948

Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 30/06/2023	Fator de Risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i) Nota Explicativa nº 9)	64.140	-	Poupança +	11,65%	(7.472)
CCB - Financiamento Imobiliário (ii) Nota Explicativa nº 9)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	14,37%	(15)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	6.176	IGPM	-	-2,67%	165
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	3.633	INCC-DI	-	3,85%	(140)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	119.769	IPCA	-	5,01%	(6.005)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 10)	8.053	N/A	-	0,00%	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 10)	8.053	INCC-DI	-	3,85%	(310)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i);(ii) Nota Explicativa nº 13)	69.698	INCC-DI	-	3,85%	(2.683)
Total	279.623		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(16.460)

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

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	884	63.357	64.241
Arrendamento mercantil	643	1.086	1.729	643	1.086	1.729
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	44.962	92.669	137.631

h) Concentração de risco

Essa modalidade de *swap* proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	30/06/2023
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	69.779	CDI menos 5% a.a.	63.467	6.312

(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 seis meses findo em 30 de junho de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 28 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 2</u>
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.312	6.312
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	8.053
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	69.698

Notas Explicativas**29. Eventos subsequentes****Contrato com Partes Relacionadas**

A Companhia em 07 de julho de 2023 aprovou em reunião com o Conselho de Administração, o contrato de mútuo conversível em participação societária entre Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela") e Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Mônaco"), no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), que poderá ser convertido em participação societária na Lavvi Mônaco mediante capitalização. Nos termos do Contrato, a quantia disponibilizada pela Cyrela à Lavvi Mônaco deverá ser integralmente utilizada para o desenvolvimento do Empreendimento. O Contrato prevê que, a exclusivo critério da Cyrela, a quantia disponibilizada a título de mútuo poderá ser convertida em participação societária da Cyrela na Lavvi Mônaco, representando 40% (quarenta por cento) do capital social da Lavvi Mônaco, mediante aumento de capital desta. Nesse caso, a Companhia também deverá acompanhar o aumento de capital da Lavvi Mônaco, obrigando-se a subscrever e integralizar, no mesmo ato de aumento de capital, o número de quotas necessário para manter participação societária equivalente a 60% (sessenta por cento) do capital social da Lavvi Mônaco.

Adicionalmente, caso haja a conversão do mútuo em participação societária, nos termos acima, as partes irão oportunamente celebrar um acordo de sócios da Lavvi Mônaco visando a regular a relação entre Cyrela e a Companhia como sócias da Lavvi Mônaco.

Deliberação e distribuição de dividendos

A Companhia em 08 de agosto de 2023 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 16.420 (dezesesseis milhões e quatrocentos e vinte mil reais) com base nas informações financeiras levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,08401798267 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)
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), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

São Paulo, 09 de agosto de 2023

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

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

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

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

São Paulo, 07 de agosto de 2023

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso 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 junho de 2023.

São Paulo, 8 de agosto de 2023

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V 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 junho de 2023.

São Paulo, 8 de agosto de 2023

À Diretoria