

## 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

## Sumário

Divulgação de Resultados 2T23 .....	3
Destaques.....	3
Desempenho Operacional.....	4
Desempenho Econômico-Financeiro.....	8
Receita Líquida .....	8
Lucro Bruto e Margem Bruta (%) Ajustados.....	9
Despesas Comerciais.....	10
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	11
EBITDA e EBITDA Ajustado.....	11
Resultado Financeiro.....	12
Lucro Líquido e Margem Líquida .....	12
BALANÇO PATRIMONIAL.....	13
Receita a Reconhecer <sup>(i)</sup> (Backlog) .....	13
Contas a Receber .....	13
Endividamento e Caixa Líquido.....	14
EVENTOS SUBSEQUENTES    Dividendos.....	14
ANEXO I – Demonstração dos resultados .....	15
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	16
BP Consolidado (Ativo).....	16
BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido .....	17
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto .....	18

## Divulgação de Resultados 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

<b>Lançamentos</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
VGW Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	887.210	436.093	103%	628.354	41%	1.323.303	858.623	54%
VGW Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	812.514	413.329	97%	555.811	46%	1.225.843	772.264	59%
VGW Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	29.549	27.407	0,1	54.916	-46%	56.956	83.032	-31%
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	485.886	233.128	108%	450.329	8%	719.014	612.802	17%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	447.074	222.962	101%	387.931	15%	670.037	540.714	24%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	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%
<b>Indicadores Financeiros (R\$ mil)</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
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%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
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.
<b>Itens de Balanço Patrimonial</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
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.
<b>Geração (Consumo) de Caixa<sup>4</sup></b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A (%)</b>
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%

## 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 493m<sup>2</sup>, 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 34m<sup>2</sup>. 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
- ✓ %Lawvi: 100%

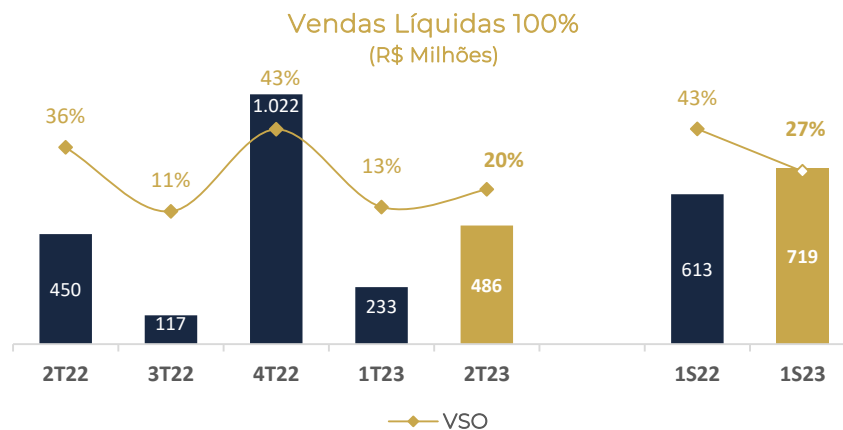


## Vendas e Distratos

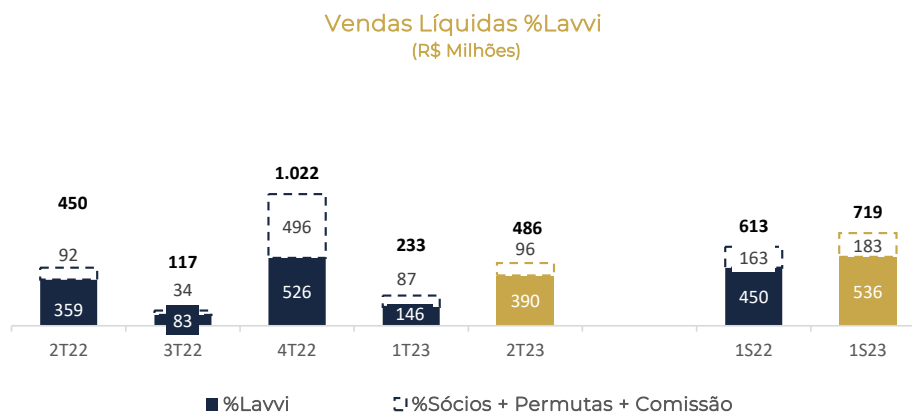
As vendas líquidas contratadas no 2T23 **totalizaram R\$486 milhões**, um incremento de **+8%** quando comparado ao mesmo período do ano anterior (2T22), ocasião na qual a Companhia havia lançado 2 empreendimentos: **Verdant e Green View**.

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 %Lawvi 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 Lawvi 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 %Lawvi	389.662	145.874	167,1%	358.719	8,6%	535.536	449.827	19,1%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>2%</b>	<b>5 p.p.</b>	<b>7%</b>	<b>2%</b>	<b>5 p.p.</b>

## 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 <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	-	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	-	100,0%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	-	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitralli 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 Vitralli	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%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.877.268</b>	<b>1.566.587</b>	<b>6.983</b>	<b>1.106</b>	<b>84,2%</b>

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

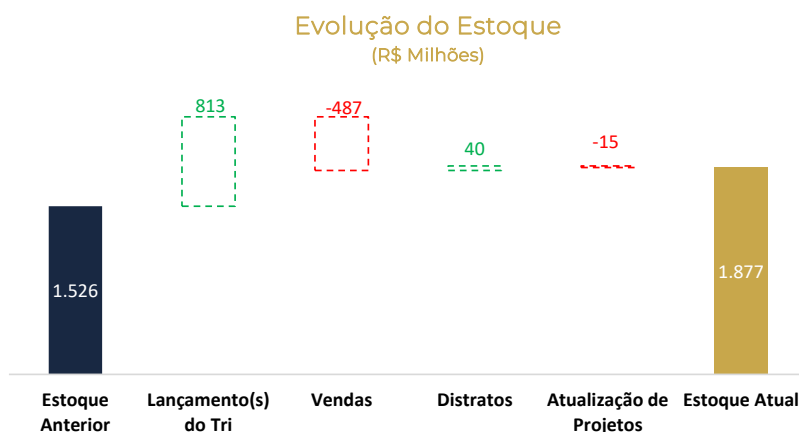
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

**Em Obras:** projetos com obras em andamento;

**Pronto:** projetos prontos.

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



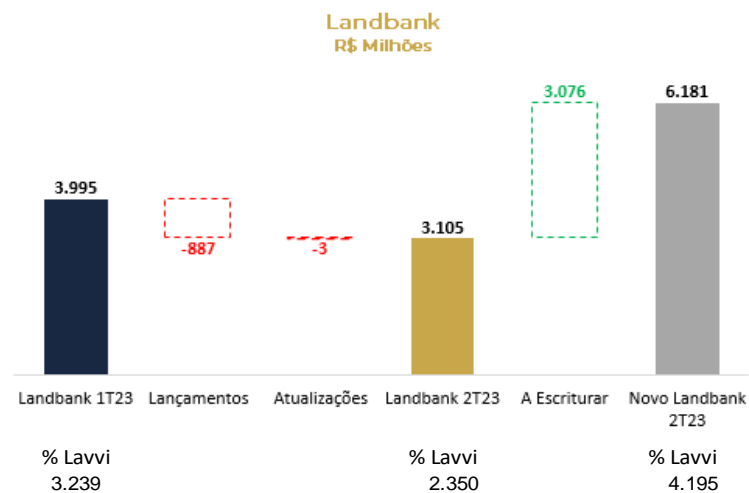
## Landbank

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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1.328</b>	<b>1.403</b>	<b>0</b>	<b>374</b>	<b>3.105</b>

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

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

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

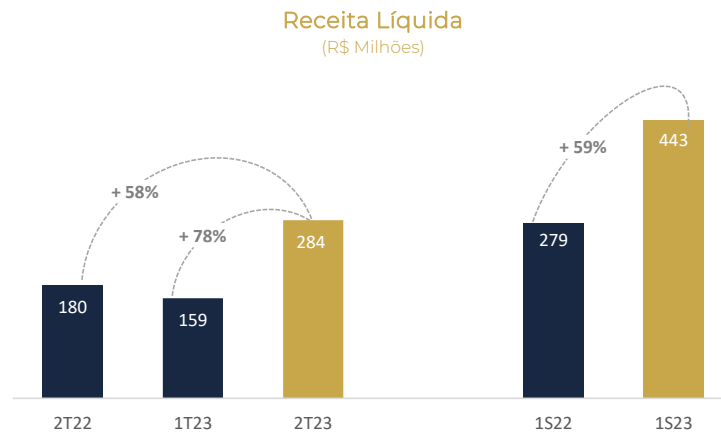
**Alto:** projetos com preço médio de 13.501 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

No 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.

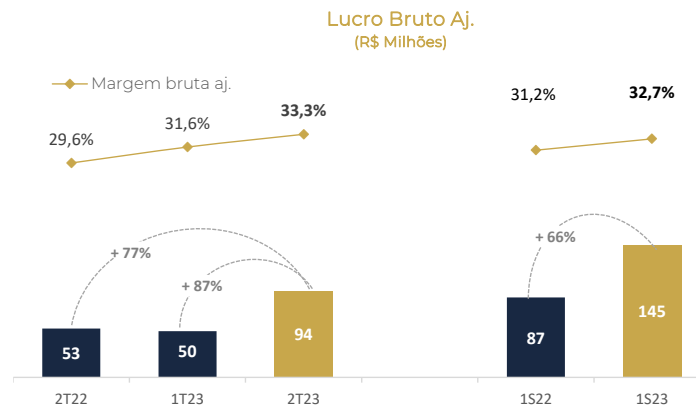
No *Saffire Elie Saab*, maior lançamento da história da Companhia, destaque para o elevado PoC de ~50% na largada, como reflexo principalmente da alta representatividade do custo do terreno dentro do custo total orçado (incluindo obra, incorporação, dentre outros). Como resultado, a receita do empreendimento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

### 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.

### 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%
<b>Total</b>	<b>(19.205)</b>	<b>(17.045)</b>	<b>13%</b>	<b>(20.710)</b>	<b>-7%</b>	<b>(36.250)</b>	<b>(31.105)</b>	<b>17%</b>
% 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%
<b>Total</b>	<b>(11.632)</b>	<b>(10.135)</b>	<b>15%</b>	<b>(8.477)</b>	<b>37%</b>	<b>(21.767)</b>	<b>(16.016)</b>	<b>36%</b>
% 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.

### 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%
<b>Total</b>	<b>(987)</b>	<b>(619)</b>	<b>59%</b>	<b>630</b>	<b>N/A</b>	<b>(1.606)</b>	<b>(3.036)</b>	<b>-47%</b>
% 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
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>73.135</b>	<b>30.082</b>	<b>143%</b>	<b>35.675</b>	<b>105%</b>	<b>103.217</b>	<b>61.894</b>	<b>67%</b>
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%
<b>EBITDA</b>	<b>66.187</b>	<b>28.113</b>	<b>135%</b>	<b>25.116</b>	<b>164%</b>	<b>94.300</b>	<b>38.429</b>	<b>145%</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>23,3%</b>	<b>17,7%</b>	<b>5,7 p.p.</b>	<b>14,0%</b>	<b>9,4 p.p.</b>	<b>21,3%</b>	<b>13,8%</b>	<b>7,5 p.p.</b>
Juros Capitalizados	1.007	1.142	-12%	88	1044%	2.149	119	1706%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>67.194</b>	<b>29.255</b>	<b>130%</b>	<b>25.204</b>	<b>167%</b>	<b>96.449</b>	<b>38.548</b>	<b>150%</b>
<b>% Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>23,7%</b>	<b>18,4%</b>	<b>5,3 p.p.</b>	<b>14,0%</b>	<b>9,7 p.p.</b>	<b>21,8%</b>	<b>13,8%</b>	<b>8,0 p.p.</b>

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.

## 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.

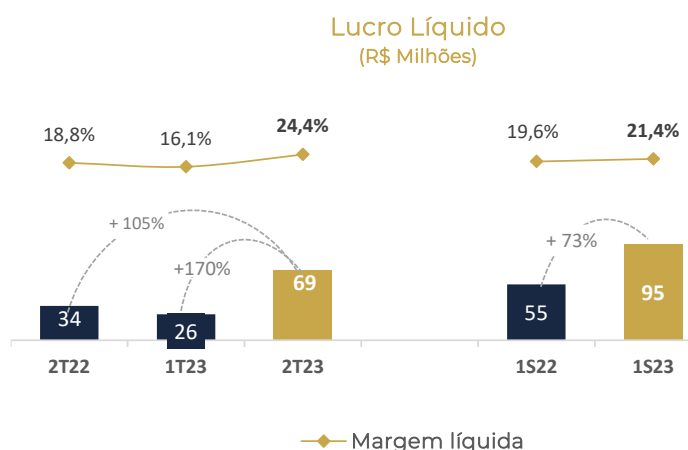
Resultado Financeiro, em R\$ mil	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A	1S23	1S22	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.704	9.891	59%	15.334	2%	25.595	33.400	-23%
Juros recebidos	1.437	1.495	-4%	1.323	9%	2.932	2.899	1%
Outras receitas financeiras	508	272	87%	1.415	-64%	780	1.545	-50%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>17.649</b>	<b>11.658</b>	<b>51%</b>	<b>18.072</b>	<b>-2%</b>	<b>29.307</b>	<b>37.844</b>	<b>-23%</b>
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%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.673)</b>	<b>(4.378)</b>	<b>-62%</b>	<b>(673)</b>	<b>149%</b>	<b>(6.051)</b>	<b>(2.540)</b>	<b>138%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>15.976</b>	<b>7.280</b>	<b>119%</b>	<b>17.399</b>	<b>-8%</b>	<b>23.256</b>	<b>35.304</b>	<b>-34%</b>

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**.

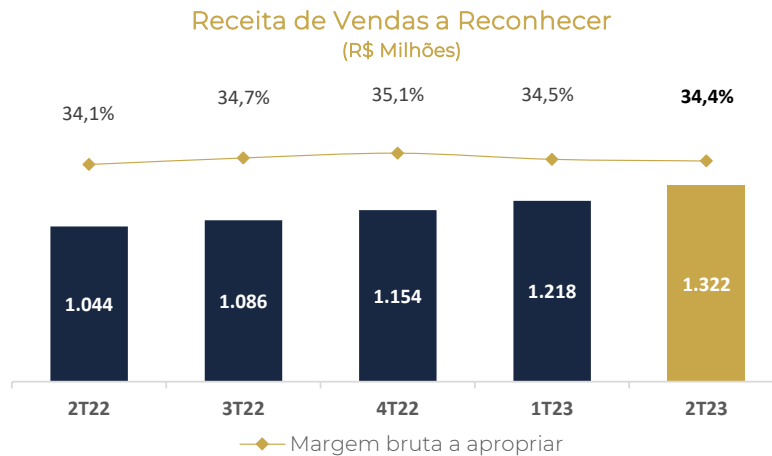


O aumento percentual da margem líquida reflete principalmente as **recuperações** observadas tanto nas margens brutas como no resultado financeiro do período em relação ao 1T23. O **ROE anualizado** ao final do 2T23 ficou em **13%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do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

## BALANÇO PATRIMONIAL

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

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



A receita de vendas a reconhecer <sup>(i)</sup> ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A margem observada de 34,4% 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%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>1.530.359</b>	<b>1.382.919</b>	<b>11%</b>	<b>1.126.443</b>	<b>36%</b>
Adiantamento de Clientes	(173.305)	(165.614)	5%	(173.454)	0%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.357.054</b>	<b>1.217.305</b>	<b>11%</b>	<b>952.989</b>	<b>42%</b>

## 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%
<b>Dívida Total</b>	<b>64.241</b>	<b>42.795</b>	<b>50%</b>	<b>520</b>	<b>12254%</b>	<b>64.241</b>	<b>520</b>	<b>12254%</b>
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%
<b>Caixa e Aplicações</b>	<b>544.426</b>	<b>511.607</b>	<b>6%</b>	<b>629.313</b>	<b>-13%</b>	<b>544.426</b>	<b>629.313</b>	<b>-13%</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(480.185)</b>	<b>(468.812)</b>	<b>2%</b>	<b>(628.793)</b>	<b>-24%</b>	<b>(480.185)</b>	<b>(628.793)</b>	<b>-24%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>11.373</b>	<b>(24.704)</b>	<b>n.a.</b>	<b>2.978</b>	<b>282%</b>	<b>(13.331)</b>	<b>57.775</b>	<b>n.a.</b>
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%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>17.455</b>	<b>10.296</b>	<b>70%</b>	<b>96.248</b>	<b>-82%</b>	<b>27.751</b>	<b>163.798</b>	<b>-83%</b>
Terrenos	(38.915)	(27.726)	40%	(12.839)	203%	(66.641)	(29.061)	129%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>56.370</b>	<b>38.022</b>	<b>48%</b>	<b>109.088</b>	<b>-48%</b>	<b>94.392</b>	<b>192.859</b>	<b>-51%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.311.678</b>	<b>1.248.457</b>	<b>5%</b>	<b>1.251.554</b>	<b>5%</b>	<b>1.311.678</b>	<b>1.251.554</b>	<b>5%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-36,6%</b>	<b>-37,6%</b>	<b>0,9 p.p.</b>	<b>-50,2%</b>	<b>13,6 p.p.</b>	<b>-36,6%</b>	<b>-50,2%</b>	<b>13,6 p.p.</b>

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).

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 2º trimestre de 2023, no valor de R\$ 16,4 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para abril de 2024 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro de 2023.

Os R\$ 16,4 milhões em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,08 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 15/08/2023;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 16/08/2023 (inclusive);
- data do pagamento: 25/08/2023.

**ANEXO I – Demonstração dos resultados**

<b>DRE Consolidada, em R\$ mil</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>T/T</b>	<b>2T22</b>	<b>A/A</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>	<b>A/A</b>
Receita Líquida	283.528	159.165	78%	179.704	58%	442.693	279.266	59%
Custos dos imóveis vendidos	(190.197)	(109.940)	73%	(126.578)	50%	(300.137)	(192.133)	56%
Lucro bruto	93.331	49.225	90%	53.126	76%	142.556	87.133	64%
<b>Margem Bruta %</b>	<b>32,9%</b>	<b>30,9%</b>	<b>2,0 p.p.</b>	<b>29,6%</b>	<b>3,4 p.p.</b>	<b>32,2%</b>	<b>31,2%</b>	<b>1,0 p.p.</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>	<b>(27.343)</b>	<b>(21.294)</b>	<b>28%</b>	<b>(28.256)</b>	<b>-3%</b>	<b>(48.637)</b>	<b>(49.199)</b>	<b>-1%</b>
Despesas comerciais	(19.205)	(17.045)	13%	(20.710)	-7%	(36.250)	(31.105)	17%
Despesas administrativas	(11.632)	(10.135)	15%	(8.477)	37%	(21.767)	(16.016)	36%
Resultado de equivalência patrimonial	4.481	6.505	-31%	301	1389%	10.986	958	1047%
Outras receitas (despesas) operacionais	(987)	(619)	59%	630	N/A	(1.606)	(3.036)	-47%
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>	<b>65.988</b>	<b>27.931</b>	<b>136%</b>	<b>24.870</b>	<b>165%</b>	<b>93.919</b>	<b>37.934</b>	<b>148%</b>
Receitas financeiras	17.649	11.658	51%	18.072	-2%	29.307	37.844	-23%
Despesas financeiras	(1.673)	(4.378)	-62%	(673)	149%	(6.051)	(2.540)	138%
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>15.976</b>	<b>7.280</b>	<b>119%</b>	<b>17.399</b>	<b>-8%</b>	<b>23.256</b>	<b>35.304</b>	<b>-34%</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>	<b>81.964</b>	<b>35.211</b>	<b>133%</b>	<b>42.269</b>	<b>94%</b>	<b>117.175</b>	<b>73.238</b>	<b>60%</b>
IR e contribuição social - correntes	(7.878)	(4.345)	81%	(6.743)	17%	(12.223)	(12.499)	-2%
IR e contribuição social - diferidos	(951)	(784)	21%	149	N/A	(1.735)	1.155	N/A
<b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>	<b>73.135</b>	<b>30.082</b>	<b>143%</b>	<b>35.675</b>	<b>105%</b>	<b>103.217</b>	<b>61.894</b>	<b>67%</b>
Minoritários	(4.002)	(4.473)	-11%	(1.953)	105%	(8.475)	(7.092)	20%
<b>Lucro líquido atribuível aos acionistas</b>	<b>69.133</b>	<b>25.609</b>	<b>170%</b>	<b>33.722</b>	<b>105%</b>	<b>94.742</b>	<b>54.803</b>	<b>73%</b>
<b>% Margem Líquida</b>	<b>24,4%</b>	<b>16,1%</b>	<b>8,3 p.p.</b>	<b>18,8%</b>	<b>5,6 p.p.</b>	<b>21,4%</b>	<b>19,6%</b>	<b>1,8 p.p.</b>

**ANEXO II – Balanço patrimonial**
**BP Consolidado (Ativo)**

	2T23	1T23	4T22
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	33.473	32.215	32.685
Caixa Restrito	1.399	1.227	950
Títulos e valores mobiliários	504.641	474.728	392.783
Contas a receber	359.637	318.052	296.285
Imóveis a comercializar	660.639	780.852	787.976
Impostos e contribuições a compensar	3.527	1.821	5.512
Despesas com vendas a apropriar	2.282	-	-
Demais contas	2.030	2.419	1.004
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.567.628</b>	<b>1.611.314</b>	<b>1.517.195</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber	152.451	122.533	101.226
Títulos e valores mobiliários	6.312	4.664	110.616
Partes relacionadas	31.853	31.535	30.816
Impostos e contribuições a compensar	11.828	11.283	5.878
Imóveis a comercializar	160.899	93.328	108.677
Demais contas	23	23	11
Investimentos em controladas e coligadas	90.649	81.691	50.600
Imobilizado	9.714	7.470	2.954
Intangível	637	670	691
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>464.366</b>	<b>353.199</b>	<b>411.469</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.031.994</b>	<b>1.964.513</b>	<b>1.928.664</b>

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

	2T23	1T23	4T22
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	884	653	325
Arrendamento mercantil	643	610	578
Fornecedores	19.818	30.626	19.550
Provisão para garantia	2.786	3.092	2.705
Impostos e contribuições a recolher	8.986	4.843	4.748
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	8.250	7.233	6.331
Salários, encargos sociais e participações	7.943	6.525	7.801
Contas a pagar por aquisição de imóveis	44.962	38.839	34.650
Partes relacionadas	14.361	14.361	14.361
Adiantamentos de clientes	251.158	240.298	242.221
Demais contas	2.326	4.169	1.448
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>362.117</b>	<b>351.250</b>	<b>334.718</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	63.357	42.142	42.243
Arrendamento mercantil	1.086	1.287	1.472
Provisão para garantia	7.838	6.870	6.235
Contas a pagar por aquisição de imóveis	92.669	102.312	111.408
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	6.255	5.693	5.343
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	3.947	2.982	2.251
Adiantamentos de clientes	113.349	93.181	91.531
Demais contas	69.698	110.340	77.406
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>358.199</b>	<b>364.806</b>	<b>337.889</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	19.307	19.307	19.307
Reserva de investimentos	45.070	45.070	45.070
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Lucros/Prejuízos Acumulados	88.660	25.609	-
Outros resultados abrangentes	6.312	4.664	2.480
<b>Participações minoritárias</b>	<b>82.495</b>	<b>83.973</b>	<b>84.366</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.311.678</b>	<b>1.248.457</b>	<b>1.256.057</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.031.994</b>	<b>1.964.513</b>	<b>1.928.664</b>

**ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto**

<b>Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>117.175</b>	<b>73.238</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	381	495
Resultado de equivalência patrimonial	(10.986)	(958)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	2.614	119
Ajuste a valor presente de contas a receber	8.239	1.651
Ajuste a valor presente de arrendamento	200	207
Receita de imóveis - Provisão distrato	(970)	2.927
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	(149)	(1.912)
Provisão para garantia de obra	2.607	1.913
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	912	249
Tributos diferidos sobre as receitas	1.880	(1.252)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(25.595)	-
Baixa de imobilizado	(2.202)	-
Outros resultados	-	(25.708)
<b>Variação nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(121.846)	8.620
Imóveis a comercializar	117.070	55.371
Tributos a recuperar	(3.965)	(4.369)
Outros créditos	(3.320)	(3.314)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	268	8.832
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(8.427)	(11.656)
Impostos e contribuições a recolher	(4.904)	3.264
Salários, encargos sociais	142	(133)
Adiantamentos de clientes	(8.896)	59.494
Outras contas a pagar	(45)	17.287
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>60.183</b>	<b>184.365</b>
Impostos e contribuições pagos	(3.081)	(12.499)
Juros pagos	(2.057)	(29)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais</b>	<b>55.045</b>	<b>171.837</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimentos</b>		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(31.668)	-
Dividendos recebidos	2.605	4.721
Caixa restrito	(449)	2.040
Títulos e Valores Mobiliários	21.873	(44.896)
Imobilizado e intangível	(7.141)	(32)
Partes relacionadas	1.165	-
Investimentos com operação de Swap	(2.155)	(2.455)
<b>Fluxo de Caixa de atividades de investimentos</b>	<b>(15.770)</b>	<b>(40.622)</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamentos</b>		
Partes relacionadas	-	(15.375)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	21.216	507
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(100)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(467)	(443)
Pagamentos de dividendos	(52.314)	(71.749)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	886	12.485
Ações em tesouraria	-	(46.023)
Obrigações em contratos de SCP	(7.708)	-
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos</b>	<b>(38.487)</b>	<b>(121.003)</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>788</b>	<b>10.212</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	32.685	4.620
No fim do exercício	33.473	14.831