LAVVI

DESTAQUES 4T22

- Receita líquida: R$147 milhões (+14% vs. 3T) No ano totalizou R$555 milhões (-9% vs 2021);
- Margem bruta aj: 34,7% no tri e 33,6% em 2022;
- Lucro líquido: R$32,5 milhões no tri, totalizando R$115 milhões no ano, margem líquida de 20,7%;
- ROE anualizado: 10% ao final de 2022;
- Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R$1,2 bilhão (+70% vs. 4T21), com margem bruta de 35,1%;
- Alta Geração de caixa aj.: queima de R$102 milhões no tri devido aos investimentos em terrenos (ou geração de +R$65 milhões na visão ex-terrenos). Em 2022, geração de +R$89 milhões, ou geração de +R$294 milhões ex-terrenos;
- Robusto caixa líquido: R$493,5 milhões em 31/12;
- Aprovados dividendos adicionais de R$35 milhões relativos a 2022, ~R$0,18 por ação, a ser pago em 24/mar;
- Lançamentos: R$1,5 bilhão no trimestre (visão 100%), representados pelos projetos Galleria Klabin (100% Lavvi) e Eden (45% Lavvi), ambos lançados em novembro. No ano, R$2,6 bilhões lançados (visão 100% c/ comissão e permute);
- Vendas Líquidas: R$1,0 bilhão no trimestre, crescimento de 558% vs. 4T21. Em 2022, as vendas totalizaram R$1,8 bilhão (+86% A/A na visão total);
- VSO (vendas sobre oferta): 43% no trimestre e 65% nos lançamentos. Em 2022, VSO de 57%;
- Landbank: R$4,4 bilhões (visão 100%).

Teleconferência em Português
09 de março de 2023 – 9h (7h EST)
Telefone Brasil: (11) 4090-1621 / (11) 3181-8565
Senha: Lavvi
Webcast: Clique aqui

4T22

RELEASE DE RESULTADOS

8/03/2023

Sumário

Divulgação de Resultados 4T22

São Paulo, 8 de março 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 quarto trimestre de 2022 (4T22). 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 janeiro, na época ainda sujeita à revisão.

Destaques

Lançamentos	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
VGV Total (R$ mil) [1]	1.458.669	239.928	508%	210.841	592%	2.557.219	1.246.681	105%
VGV Líquido 100% (R$ mil) [2]	1.163.047	214.712	442%	180.201	545%	2.150.023	1.039.073	107%
VGV Líquido %Lavvi (R$ mil) [3]	806.871	171.770	370%	144.161	460%	1.644.842	1.003.033	64%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	69%	80%	-10,6 p.p.	80%	-10,6 p.p.	77%	97%	-20,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	1	100%	1	100%	6	3	100%
Número de Unidades Lançadas	1.341	343	291%	408	229%	2.524	1.433	76%
Preço Médio Lançado (R$/m²)	12.856	11.450	12%	15.615	-18%	11.760	15.157	-22%
Preço Médio Lançado (R$ mil/unid.)	1.088	699	56%	517	110%	1.013	870	16%
Área Útil Lançada (m²)	113.461	20.954	4,4	13.502	740%	217.447	82.249	164%

Vendas Líquidas	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Vendas Totais (R$ mil) [1]	1.022.322	117.343	771%	155.354	558%	1.752.466	942.799	86%
Vendas Líquidas 100% (R$ mil) [2]	764.136	97.652	683%	126.768	503%	1.402.503	750.659	87%
Vendas Líquidas %Lavvi (R$ mil) [3]	526.417	83.471	531%	109.591	380%	1.059.715	691.233	53%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	69%	85%	-16,6 p.p.	86%	-17,6 p.p.	76%	92%	-16,5 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.166	183	537%	262	345%	1.977	935	111%

Indicadores Financeiros (R$ mil)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	147.248	128.813	14%	109.247	35%	555.327	609.270	-9%
Lucro Bruto	50.724	48.482	5%	42.966	18%	186.339	253.718	-27%
% Margem Bruta	34,4%	37,6%	-3,2 p.p.	39,3%	-4,9 p.p.	33,6%	41,6%	-8,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	51.055	48.508	5%	43.734	17%	186.815	256.664	-27%
% Margem Bruta Ajustada	34,7%	37,7%	-3,0 p.p.	40,0%	-5,4 p.p.	33,6%	42,1%	-8,5 p.p.
EBITDA Ajustado	24.076	25.249	-5%	23.917	1%	87.873	180.311	-51%
Margem EBITDA Ajustado	16,4%	19,6%	-3,3 p.p.	21,9%	-5,5 p.p.	15,8%	29,6%	-13,8 p.p.
Lucro Líquido Controlador	32.467	27.620	18%	24.503	32%	114.890	177.734	-35%
% Margem Líquida	22,0%	21,4%	0,6 p.p.	22,4%	-0,4 p.p.	20,7%	29,2%	-8,5 p.p.
Lucro por Ação (R$)	0,17	0,14	18%	0,12	39%	0,59	0,87	-32%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	205.048	-5%	195.434	205.048	-5%

Resultado a Apropriar	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita a Apropriar (R$ mil)	1.154.104	1.086.096	6%	724.778	59%	1.154.104	724.778	59%
Resultado a Apropriar (R$ mil)	404.843	376.409	8%	269.967	50%	404.843	269.967	50%
Margem dos Resultados a Apropriar	35,1%	34,7%	0,4 p.p.	37,2%	-2,2 p.p.	35,1%	37,2%	-2,2 p.p.

Itens de Balanço Patrimonial	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Dívida Líquida (R$ mil)	(493.516)	(595.321)	-17%	(571.018)	-14%	(493.516)	(571.018)	-14%
Caixa (R$ mil)	536.084	596.859	-10%	571.432	-6%	536.084	571.432	-6%
Patrimônio Líquido (R$ mil)	1.256.057	1.227.487	2%	1.249.962	0%	1.256.057	1.249.962	0%
Divida Líquida/Patrimônio Líquido	-39,3%	-48,5%	9,2 p.p.	-45,7%	6,4 p.p.	-39,3%	-45,7%	6,4 p.p.

Geração (Consumo) de Caixa[4]	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	65.438	35.356	85%	70.334	-7%	293.653	227.451	29%
(-) Terrenos	(167.244)	(8.828)	1795%	(35.326)	373%	(205.133)	(425.403)	-52%
Geração (Consumo) de Caixa	(101.806)	26.528	N/A	35.008	N/A	88.520	(197.952)	N/A

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

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

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

(4) Os valores informados de geração e/ou queima caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras. Estará informado quando forem ajustados também pela aquisição de terrenos.

Mensagem da Administração

Encerramos 2022 muito satisfeitos com o nosso desempenho operacional. O forte crescimento alcançado tanto no volume de lançamentos em VGV como nas vendas (ambos em R$), levaram a Companhia para outro patamar.

Em 2022, o VGV lançado pela Companhia somou R$1,6 bilhão (+64% vs. 2021 na visão %Lavvi, ex-permuta) e as vendas somaram R$1,1 bilhão (+53% A/A, na mesma visão). O resultado foi a 4ª colocação da Lavvi no Ranking ConstruData 'As maiores do Brasil, 2022', dentro do segmento alto/médio padrão.

Estes resultados foram obtidos muito em função da qualidade dos poucos e bons produtos colocados pela Lavvi no ano, como é a nossa característica, sendo que o time comercial entregou velocidades de venda bastante saudáveis na média dos 6 lançamentos do exercício. Destacamos ainda que o desempenho foi alcançado apesar do cenário adverso enfrentado ao longo de praticamente todo o ano, onde sobraram incertezas econômicas e políticas de todo o tipo, incluindo, mas não se limitando, à escalada dos juros Selic e ao aumento dos custos de construção civil, variáveis que afetam diretamente o nosso setor.

Ainda que o desempenho operacional tenha sido fantástico, não vemos a mesma fotografia na DRE, onde entregamos receita e lucro abaixo do potencial, com números inferiores aos registrados em 2021. Entendemos que o descasamento decorre, dentre outros fatores, do não reconhecimento contábil de parte das vendas, tanto na totalidade do empreendimento Eden, lançado em parceria com a Cyrela no 4º tri, como em parte do nosso Galleria Klabin, produto 100% Lavvi, lançado na mesma ocasião. No Eden, os números entram na nossa DRE apenas a partir de 2023, via resultado de equivalência patrimonial. Já no Galleria Klabin, embora a totalidade das unidades de studios tenham sido vendidas em dezembro, o reconhecimento contábil da venda destas unidades somente entrará em 2023.

Nos últimos meses de 2022 assinamos novas áreas, de forma que, ao final do ano, possuíamos R$4,4 bilhões em VGV potencial no *landbank* (visão total), representados por 5 projetos já escriturados (ou 6 se considerarmos a nova fase do Eden por lançar). Além destes, compromissamos mais 2 terrenos importantes (ainda off-balance), em condições comerciais muito favoráveis, com VGV total estimado de R$3,1 bilhões, dos quais 60% será a participação esperada da Lavvi. Superando as cláusulas resolutivas destas aquisições, e escriturando estes ativos a nosso favor, acreditamos que estaremos com um banco de terrenos bastante sólido, pronto para entregar crescimento e rentabilidade. Nosso estoque, por sua vez, contava com apenas 9 unidades concluídas em dezembro de 2022.

Fizemos no início do ano a entrega do Nativ Tatuapé, que contribuiu para a geração de caixa da Lavvi em 2022. Distribuímos também R$120 milhões em dividendos no decorrer do ano, ou R$166 milhões em geração de valor para os acionistas quando incluídas as recompras de ações realizadas. A geração de caixa da Lavvi alcançou R$89 milhões no ano (ex-dividendos e recompras), resultando em uma robusta posição de R$493,5 milhões de caixa líquido ao final do exercício.

Ontem, em reunião do Conselho, foi aprovada ainda a distribuição de dividendos adicionais relativos aos resultados do exercício social de 2022. Assim, a Companhia distribuirá no próximo dia 24/março o valor de R$ 35 milhões aos seus acionistas, a um valor unitário de aproximadamente R$ 0,18 (dezoito centavos) por ação.

Diante do cenário macroeconômico que segue bastante incerto, agiremos com cautela em 2023. Ainda assim, entramos no ano de forma otimista, dada a qualidade e exclusividade dos produtos que temos para trabalhar.

Buscaremos despertar em nossos potenciais clientes a sensação de que nossos empreendimentos são oportunidades imperdíveis, considerando localizações privilegiadas, produtos superiores, com olhar nos detalhes e preços competitivos, tal como é a nossa marca.

Administração.

Desempenho Operacional

Apesar do ano desafiador no ambiente macroeconômico e político, tivemos ótimos resultados em vendas nos 6 produtos que trabalhamos ao longo de 2022 (em ordem cronológica, de baixo para cima):

	% VGV Vendido:
EDEN	71%
Galleria Klabin	55%
GRAND SQUARE	29%
VIEW	48%
VERDANT	97%
HIGH WONDER	84%

Lançamentos

Em novembro 2022, lançamos o ***Galleria Klabin***, localizado entre as estações de metrô Chácara Klabin e Santos-Imigrantes, e mais uma vez surpreendemos com o produto e com a área de lazer do empreendimento: apartamentos principais de 166 m² e 234 m2, apartamentos de 2 dormitórios e studios de 22 a 27m², incluindo quadra de tênis, *beach tennis*, quadra recreativa, piscina, academia, churrasqueira, dentre outros.

- **Lançamento**: nov/2022
- **Unidades**: 589
- **Unidades ex-permuta:** 582
- **VGV**: R$556 milhões
- **VGV ex-permuta:** R$543 milhões
- **Localização**: Chácara Klabin, São Paulo/SP
- **Padrão**: Alto padrão
- **Entrega:** mai/2026
- **%Lavvi**: 100%
- **% Vendas (VGV)**: 55%
- **% Vendas (un.)**: 85%

Alcançamos 85% das unidades vendidas, **favorecido pela negociação e venda conjunta do total de unidades studios** (VGV de R$123 milhões).

Ainda no 4T22, lançamos a 1ª fase do ***Eden Park by Dror (Eden)***, em parceria com a Cyrela. Localizado no Brooklin, próximo ao Shopping Morumbi, num enorme terreno de 42 mil m², dos quais mais de 8 mil m² serão de área verde, o empreendimento terá destinação mista, contemplando torres residenciais, de studios, e corporativas/malls, em uma área privativa aproximada de 155 mil metros quadrados e **VGV de R$903 milhões*** (100%, com permuta) apenas na fase aberta à venda. O Eden foi o sexto lançamento de 2022, com venda de **81% das unidades em menos de 45 dias (VGV 71% vendido)**.

**na participação Lavvi são R$406 milhões de VGV nesta fase já aberta*

EDEN PARK BY DROR

- ✓ **Lançamento**: nov/22
- ✓ **Unidades**: 752
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 737
- ✓ **VGV**: R$903 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R$683 mm
- ✓ **Localização**: Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão**: Alto padrão
- ✓ **Entrega:** jun/2026
- ✓ **%Lavvi**: 45%
- ✓ **% Vendas (VGV)**: 71%
- ✓ **% Vendas (un.)**: 81%

Dentro deste VGV destacamos a torre de studios, 100% vendida para um fundo (R$219 milhões em 100% ou R$99 milhões na participação Lavvi).

A próxima e última torre residencial desta fase, com VGV potencial de ~ R$400 milhões, será ofertada para venda ainda nesse início de ano, quando então reconheceremos contabilmente o empreendimento.

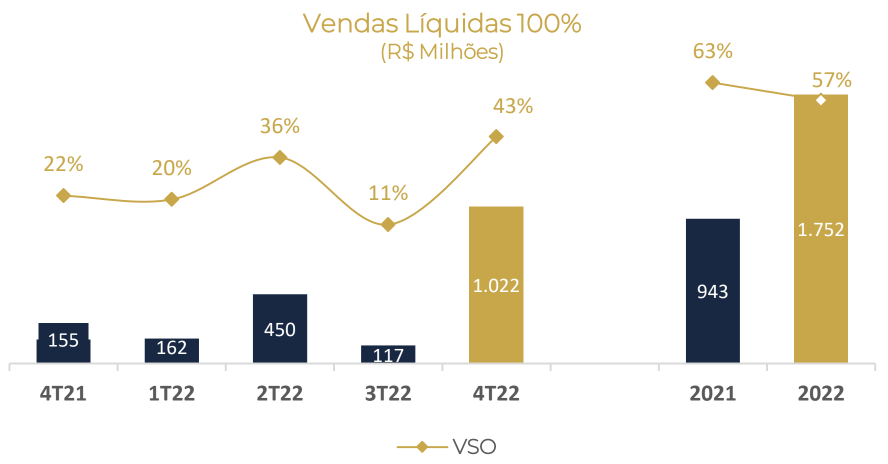
Ficamos muito satisfeitos com o resultado dos 2 lançamentos: empreendimentos de alto padrão, lançados num período incerto, marcado pela copa do mundo e pelo cenário político com um presidente recém-eleito, e sem equipe ainda definida

Vendas e Distratos

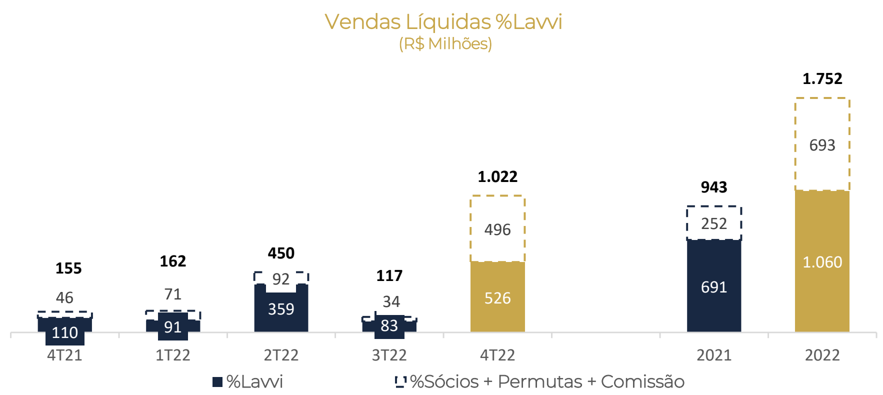
As vendas líquidas contratadas no 4T22, incluindo os 2 lançamentos do trimestre e as vendas de estoque, **totalizaram R$1,0 bilhão**, um significativo incremento de 558% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (4T21), ocasião na qual a Companhia havia lançado o *Grand Vitrali.* Em 2022, as vendas líquidas contratadas **totalizaram R$1,8 bilhões**, um crescimento de 86% vs. 2021.

A venda de estoque acelerou um pouco, com um aumento de 20% em relação ao 3T22. Desta maneira, a média de vendas mensal do estoque foi de R$23 milhões.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **43% no trimestre**, sendo que **no ano alcançou 57%.**



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R$526 milhões no 4T22, um ganho de 380% em relação ao 4T21. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Destacamos também no 4T22, conforme tabela a seguir, que os distratos voltaram para um patamar percentual mais normalizado em relação às vendas brutas da Companhia do que o registrado no 3T22, quando afirmamos que aquela alta se tratava de algo pontual. Com isso, o 4T teve distratos correspondendo à R$13 milhões de VGV (distratos/vendas brutas de 1%).

Vendas (R$ Mil)	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Vendas Brutas 100%	1.035.106	147.422	602,1%	178.831	478,8%	1.810.741	992.181	82,5%
Distratos 100%	12.785	30.079	(57,5%)	23.477	(45,5%)	58.275	49.381	18,0%
Vendas Líquidas 100%	1.022.322	117.343	771,2%	155.354	558,1%	1.752.466	942.799	85,9%
Vendas Líquidas %Lavvi	526.417	83.471	530,7%	109.591	380,3%	1.059.715	691.233	53,3%
Distratos / Vendas Brutas	1%	20%	-19 p.p.	13%	-12 p.p.	3%	5%	-2 p.p.

Estoque

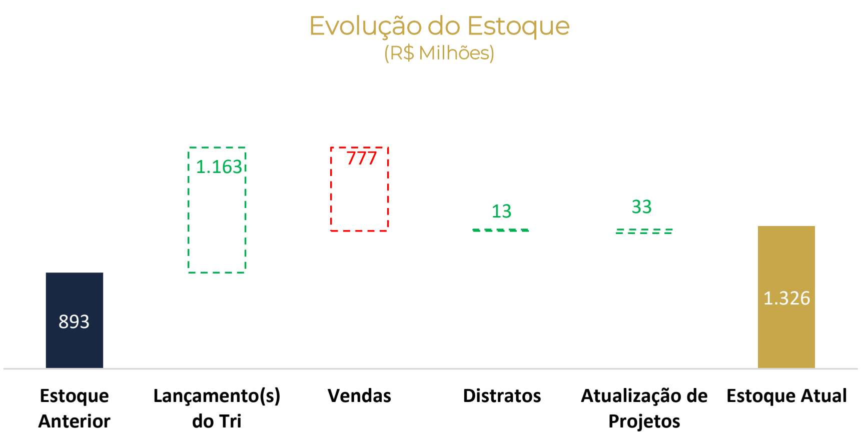
Ao final do 4T22, o estoque a valor de mercado era de R$1,3 bilhão, correspondendo a 1.098 unidades. Do estoque total, em VGV: **i)** 95% correspondem aos produtos lançados a partir de 2021 (Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali) juntamente aos 6 lançamentos de 2022, **ii)** 37% correspondem a projetos em fase de obras, **iii)** apenas **9** unidades correspondem ao estoque concluído. Este número deve se manter baixo, mesmo com as entregas previstas para 2023 (One Park e Wonder) visto que os empreendimentos já estão mais de 90% vendidos.

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%
Movva	Pronto	set-17	238	234	258	1	99,6%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	-	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	-	-	273	-	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	5.310	4.992	352	4	98,9%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.461	584	65	4	93,8%
One Park Perdizes	Em Obras	out-19	16.514	13.211	120	7	94,2%
Wonder by Praças da Cidade	Em Obras	out-20	14.626	7.457	272	19	93,0%
Lumiere	Em Obras	nov-20	22.798	22.798	370	45	87,8%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	200.115	200.115	449	89	80,2%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	126.140	126.140	576	186	67,7%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	69.390	55.512	408	146	64,2%
High Wonder	Em Obras	fev-22	35.337	18.015	258	37	85,7%
Verdant	Em Obras	abr-22	8.049	8.049	174	4	97,7%
Green View	Stand de Vendas	jun-22	162.922	162.922	408	88	78,4%
Grand Square	Stand de Vendas	ago-22	161.964	129.572	343	237	30,9%
Galleria Klabin	Lançamento	nov-22	250.268	250.268	589	91	84,6%
Eden Park by Dror	Lançamento	nov-22	250.560	112.752	752	140	81,4%
Total	-	-	1.325.693	1.112.620	6.562	1.098	83,3%

[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 3T22, visão 100%



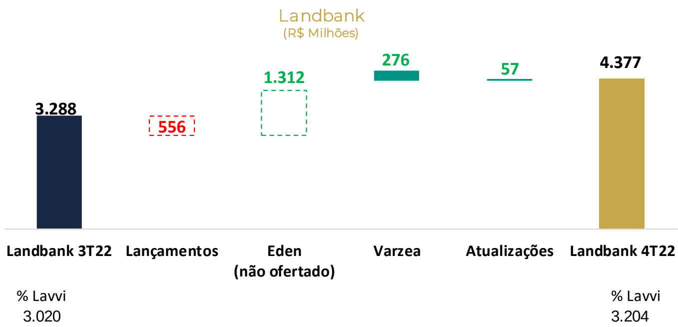
Landbank

No 4T22 a Companhia anunciou sua entrada no empreendimento Eden, juntamente com a Cyrela, com VGV total estimado de R$ 2 bilhões (ex-permuta física), sendo 45% a nossa parte, com a 1ª fase do produto já lançada em 2022. Adicionalmente, como evento subsequente ao fechamento contábil anterior, fora anunciado também a aquisição de um terreno localizado na Barra Funda – São Paulo/SP, com R$276 milhões de VGV potencial, cujo projeto marcará o nosso ingresso no mercado imobiliário econômico (MCMV), abrindo possibilidades de diversificação para a operação atual.

Com isso, as alterações do período decorrem i) dos terrenos anunciados; ii) dos lançamentos realizados no trimestre; e iii) das atualizações de produtos e preços nos projetos remanescentes.

Ao final do 4T22, o landbank totalizava VGV potencial de R$4,4 bilhões (visão 100%). A forma de aquisição se deu 68% via caixa e 32% permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária praticamente em todos os projetos, com participação média de 80%.

R$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					276	276
Centro			266		89	355
Zona Leste			1.098			1.098
Zona Sul	866	1.782				2.648
Total	866	1.782	1.364	-	365	4.377



Econômico: projetos com preço médio de até 8.000 R$/m²;
Médio: projetos com preço médio de até 9.000 R$/m²;
Médio-Alto: projetos com preço médio de 9.001 R$/m² até 12.500 R$/m²;
Alto: projetos com preço médio de 12.501 R$/m² até 20.000 R$/m²;
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R$/m².

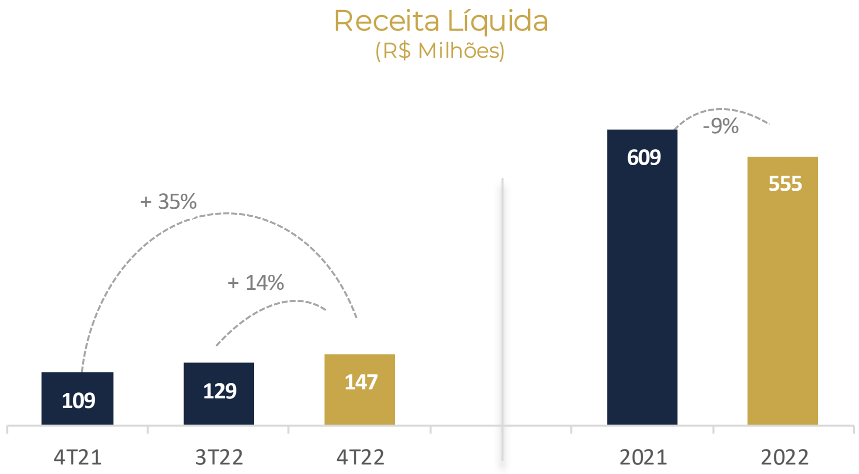
Além dos terrenos anunciados e escriturados, citados acima, a Lavvi opcionou no 4º trimestre mais 2 terrenos importantes (off-balance), em condições comerciais favoráveis, e 100% caixa, com VGV total estimado de R$3,1 bilhões (100%), sendo 60% a participação esperada da Lavvi. Ambos seguem sujeitos às cláusulas resolutivas que são comuns em transações desse tipo.

A Companhia entende que ambos os terrenos permitirão continuar desenvolvendo e entregando produtos de alta qualidade ao longo dos próximos anos, em áreas grandes, com lazer completo, mantendo o nosso padrão e sempre encantando os clientes.

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 4T22, a receita líquida totalizou R$147 milhões, +14% vs. 3T22 e +35% versus 4T21. No ano, a receita totalizou R$555 milhões (-9% vs. 2021).



No trimestre, a receita líquida foi originada principalmente nas vendas realizadas no período (destaque para o lançamento e venda do Galleria Klabin) **e também na evolução do %PoC de empreendimentos** com um alto percentual do VGV vendido, como foi o caso do *Lumiere*, do *Wonder Praças*, e do *Villa Versace*.

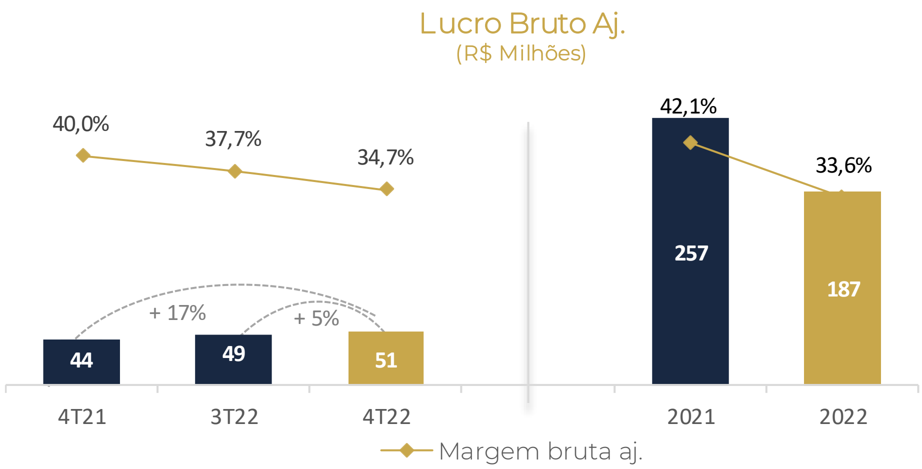
Com a volta dos distratos a um patamar mais normalizado em relação às vendas brutas, o impacto destes na receita do trimestre perdeu materialidade quando comparado ao que observamos no 3T22.

Em 2022, a receita líquida totalizou R$555 milhões, uma redução de 9% em relação a 2021. Parte dessa redução pode ser explicada pela forte base de comparação do ano anterior, quando foi lançado e pocado o empreendimento *Villa Versace,* cujo terreno é bastante representativo dentro do custo total. Outra parte da explicação é o fato de que as vendas referentes tanto ao empreendimento Eden como à parte do empreendimento Galleria Klabin não tiveram, até o 4T22, seu reconhecimento contábil iniciado. Os 2 empreendimentos devem entrar cheios na contabilidade no 1T23, sendo o Eden por equivalência patrimonial.

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

Lucro Bruto e Margem Bruta (%) Ajustados

O lucro bruto aj. atingiu R$51 milhões no trimestre, 5% acima do 3T22 e 17% acima do 4T21. A margem bruta aj. ficou em 34,7% no 4T22, uma redução de 3,0 p.p. em relação ao 3T22. **O lucro bruto aj. em 2022 totalizou R$187 milhões, com margem de 33,6%.**



A **redução na margem percentual** do trimestre decorre principalmente dos gastos extras no empreendimento entregue em 2022 Nativ Tatuapé, que já estava 100% pocado, de um leve aumento na provisão de distratos, com novos clientes inadimplentes, e também por efeitos contábeis temporais na operação de personalização

Em 2022, a margem bruta ajustada ficou em 33,6%, patamar similar ao que a Lavvi havia registrado no acumulado de 9 meses findo em setembro. A contração de 8,5 p.p. na margem em relação à 2021 pode ser explicada, dentre outros fatores, pelo aumento de custos enfrentado pelo setor e pela Lavvi no decorrer do ano, nem sempre repassado aos preços dos imóveis, pela própria base forte de comparação do ano anterior, da margem alta advinda do *Villa Versace*, e pelo "impacto negativo" decorrente das antecipações de fluxos realizadas por nossos clientes, movimento observado em todos os lançamentos do ano, resultando em um VGV menor nessas vendas, mas que gerarão maior receita financeira com o CDI favorável em relação ao INCC, e ainda, maior comprometimento do cliente melhorando a qualidade da nossa carteira e no final, melhorando o lucro líquido da Cia.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R$17 milhões no 4T22, um acréscimo de 5% vs. 3T22. No ano, totalizaram R$64 milhões, um crescimento de 13% vs. 2021.

Despesas Comerciais, em R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Despesas com vendas	(4.370)	(3.497)	25%	(4.223)	3%	(15.751)	(11.905)	32%
Marketing, propaganda e comunicação	(5.891)	(2.042)	188%	(2.415)	144%	(12.061)	(9.268)	30%
Despesas com estande	(6.576)	(10.459)	-37%	(7.348)	-11%	(35.849)	(35.195)	2%
Outras despesas	(11)	(1)	1000%	(1)	1000%	(291)	(305)	-5%
Total	(16.848)	(15.999)	5%	(13.987)	20%	(63.952)	(56.673)	13%
% Receita Líquida	*-11,4%*	*-12,4%*	*1,0 p.p.*	*-12,8%*	*1,4 p.p.*	*-11,5%*	*-9,3%*	*-2,2 p.p.*

As despesas comerciais no trimestre referem-se principalmente às despesas com estande, referentes à preparação **para o primeiro lançamento da Lavvi de 2023**, o qual deve ocorrer no 2° Trimestre de 2023, e às despesas com marketing, propaganda e comunicação, cujo incremento de 188% reflete os esforços mais recentes realizados pela Lavvi para a venda de produtos em estoque.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o 4T22 somando R$8 milhões, praticamente estável vs. 3T22. No ano, totalizaram R$33 milhões, um crescimento de 29% versus o ano anterior.

Despesas G&A, em R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Despesas com pessoal	(3.097)	(3.223)	-4%	(2.370)	31%	(12.199)	(8.913)	37%
Participação de empregados (PLR)	(1.039)	(999)	4%	(395)	163%	(3.469)	(3.540)	-2%
Serviços de terceiros	(1.902)	(1.796)	6%	(1.189)	60%	(7.624)	(4.509)	69%
Depreciação	(204)	(176)	16%	(265)	-23%	(875)	(803)	9%
Manutenção e utilidades	(910)	(1.037)	-12%	(841)	8%	(4.010)	(2.786)	44%
Legais e cartoriais	(117)	(174)	-33%	(180)	-35%	(614)	(463)	33%
Despesas com honorários adm	(910)	(881)	3%	(959)	-5%	(3.578)	(3.837)	-7%
Demais despesas	30	(93)	N/A	(200)	N/A	(175)	(464)	-62%
Total	(8.149)	(8.379)	-3%	(6.399)	27%	(32.544)	(25.315)	29%
% Receita Líquida	*-5,5%*	*-6,5%*	*1,0 p.p.*	*-5,9%*	*0,3 p.p.*	*-5,9%*	*-4,2%*	*-1,7 p.p.*

A estabilidade vs. 3T22 no G&A do trimestre é notada em praticamente todas as linhas das despesas. Por outro lado, ainda que tenha ficado estável nominalmente, o total de despesas G&A em percentual da receita líquida retraiu para 5,5% neste trimestre, um percentual melhor do que o atingido no 3T22, como reflexo do incremento registrado na receita.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o 4T22 registrando uma receita de R$1,6 milhão**. No ano, registrou uma despesa de R$2,0 milhões.

Outras Receitas (Despesas) R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Provisão para contingência	1.547	(255)	N/A	(90)	N/A	1.043	161	548%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	22	(126)	N/A	-	N/A	(2.888)	(3)	96167%
Recuperação de despesas	-	-	N/A	-	N/A	-	529	N/A
Outras receitas (despesas)	-	(154)	N/A	(5)	N/A	(157)	(10)	1470%
Total	1.569	(535)	N/A	(95)	N/A	(2.002)	677	N/A
% Receita Líquida	*1,1%*	*-0,4%*	*1,5 p.p.*	*-0,1%*	*1,2 p.p.*	*-0,4%*	*0,1%*	*-0,5 p.p.*

A receita ora contabilizada reflete o estorno de uma provisão que havia sido feita no processo de IPO da Cia e cuja questão agora já está solucionada, sem necessidade de desembolso pela Cia. Desta forma, quando observamos o total da despesa de R$ 2 milhões no acumulado de 2022 nota-se que o valor receitado no 4T22 compensou apenas parcialmente as despesas incorridas no início do ano – ocasião na qual desistimos de um terreno - tal como comentado no release do 1° trimestre de 2022.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado encerrou o trimestre em R$24 milhões, um ganho de 1% em relação 4T21. Em 2022, alcançou R$87 milhões (-51% A/A). A margem EBITDA ajustada foi de **~16%** tanto no trimestre como no fechamento do ano.

EBITDA, em R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	34.819	34.195	2%	30.382	15%	130.908	204.303	-36%
Imposto de Renda e CS	6.784	5.190	31%	3.599	88%	23.318	16.826	39%
Resultado Financeiro	(18.062)	(14.338)	26%	(11.097)	63%	(67.704)	(44.567)	52%
Depreciação & Amortização	204	176	16%	265	-23%	875	803	9%
EBITDA	23.745	25.223	-6%	23.149	3%	87.397	177.365	-51%
% Margem EBITDA	16,1%	19,6%	*-3,5 p.p.*	21,2%	*-5,1 p.p.*	15,7%	29,1%	*-13,4 p.p.*
Juros Capitalizados	331	26	1173%	768	-57%	476	2.946	-84%
EBITDA Ajustado	24.076	25.249	-5%	23.917	1%	87.873	180.311	-51%
% Margem EBITDA Ajustada	16,4%	19,6%	-3,3 p.p.	21,9%	-5,5 p.p.	15,8%	29,6%	-13,8 p.p.

Com menor receita e lucro bruto em 2022 na comparação com 2021, as despesas aumentam sua representatividade nos resultados e, portanto, levaram a uma redução maior no EBITDA ajustado.

Resultado Financeiro

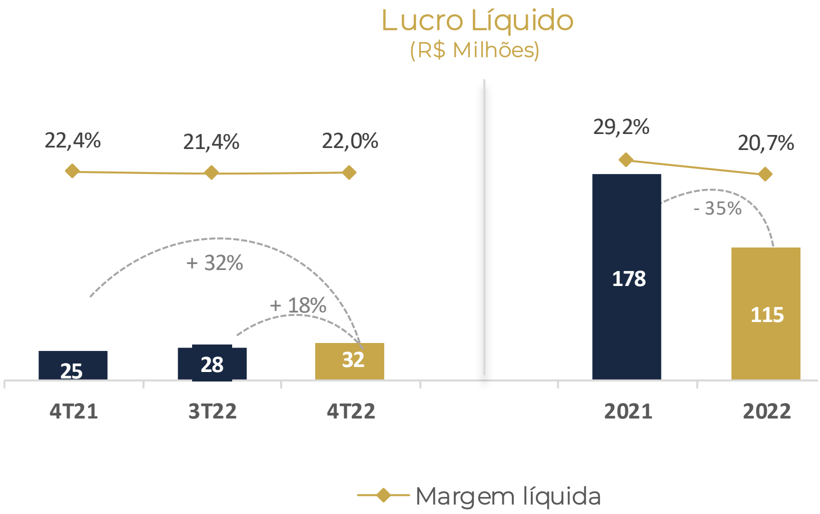
O resultado financeiro encerrou o trimestre em R$18 milhões, **apresentando um ganho de 26% em relação ao 3T22 e de 63% em relação ao 4T21**. No ano, **totalizou R$68 milhões, um crescimento de 52% em relação a 2021.**

Resultado Financeiro, em R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	17.481	13.412	30%	11.304	55%	64.293	45.197	42%
Juros recebidos	1.177	1.679	-30%	773	52%	5.755	2.360	144%
Outras receitas financeiras	164	170	-4%	46	257%	993	87	1041%
Receitas Financeiras	18.822	15.261	23%	12.123	55%	71.041	47.644	49%
Despesas bancárias	(134)	(577)	-77%	(85)	58%	(896)	(213)	321%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(424)	(249)	70%	(362)	17%	(1.735)	(1.690)	3%
Outras despesas financeiras	(202)	(97)	108%	(579)	-65%	(706)	(1.174)	-40%
Despesas Financeiras	(760)	(923)	-18%	(1.026)	-26%	(3.337)	(3.077)	8%
Resultado Financeiro	18.062	14.338	26%	11.097	63%	67.704	44.567	52%

No trimestre, o ganho T/T reflete principalmente uma melhor rentabilidade do nosso portfólio do que aquela observada no 3T22, mais do que compensando a redução observada no caixa médio. Já na comparação A/A o crescimento nos rendimentos sobre aplicações reflete principalmente o expressivo aumento do CDI observado no exercício de 2022 (taxa Selic acumulada no ano de 12,38% vs. 4,44% em 2021).

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido totalizou R$32 milhões no trimestre, 18% acima do 3T22 e 32% acima do 4T21. A **margem líquida** foi de **22,0% no trimestre**, um ganho de 0,6 p.p. em relação ao 3T22. No ano o lucro líquido somou R$115 milhões, com **margem de 20,7%.**



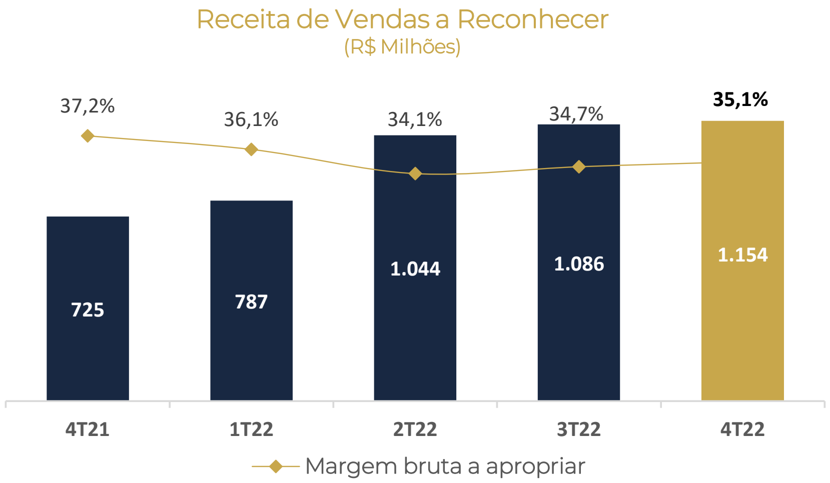
A expansão percentual da margem líquida na comparação com o 3T22 reflete principalmente o ganho registrado no resultado financeiro e a menor parcela do lucro atribuível aos minoritários.

Em 2022, o lucro líquido foi de R$115 milhões. A redução na comparação anual reflete principalmente as menores receita e margens brutas observadas em 2022 versus 2021. O **ROE anualizado** ao final de 2022 ficou em **10%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (4T22 vs 4T21).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer (i) (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R$1,2 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 35%, uma expansão de 0,4 p.p. em relação ao 3T22.



A receita de vendas a reconhecer (i) ("*Backlog*") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Neste trimestre observamos, principalmente, novas vendas realizadas em média com margens um pouco maiores do que o mix médio recente da Companhia. Ressalta-se que aqui no Backlog não impacto referente ao Nativ e às provisões de distratos comentados anteriormente.

(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$1,2 bilhão, 26% superior ao 3T22, e 62% superior ao 4T21, 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	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A
Unidades em construção	430.956	355.892	21%	336.019	28%
Unidades concluídas (Realizado)	3.153	3.533	-11%	16.965	-81%
Contas a Receber (Não realizado)	956.563	811.763	18%	521.745	83%
Total dos Recebíveis	1.390.672	1.171.188	19%	874.729	59%
Adiantamento de Clientes	(158.072)	(191.290)	-17%	(113.960)	39%
Total Contas a Receber	1.232.600	979.898	26%	760.769	62%

Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de **R$494 milhões**, levando a um índice Caixa Líquida / Patrimônio Líquido de 39,3%.

Dívida (Caixa) Líquido	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Dívida CP	325	12	2573%	1	32400%	325	1	32400%
Dívida LP	42.243	1.525	2670%	413	10128%	42.243	413	10128%
Dívida Total	42.568	1.537	2669%	414	10182%	42.568	414	10182%
Caixa e Equivalentes de Caixa	32.685	15.916	105%	4.620	607%	32.685	4.620	607%
Títulos e Valores Mobiliários	503.399	580.942	-13%	566.812	-11%	503.399	566.812	-11%
Caixa e Aplicações	536.084	596.859	-10%	571.432	-6%	536.084	571.432	-6%
Dívida (Caixa) Líquida	(493.516)	(595.321)	-17%	(571.018)	-14%	(493.516)	(571.018)	-14%
Geração (Consumo) de Caixa	(101.805)	(33.472)	204%	(131.768)	-23%	(77.502)	(394.213)	-80%
Programa de recompra	-	-	n.a.	46.776	n.a.	46.023	54.048	-15%
Dividendos	-	60.000	n.a.	120.000	n.a.	120.000	142.212	-16%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(101.805)	26.528	n.a.	35.008	n.a.	88.521	(197.953)	n.a.
Terrenos	(167.244)	(8.828)	1795%	(35.326)	373%	(205.133)	(425.403)	-52%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	65.439	35.356	85%	70.334	-7%	293.654	227.450	29%
Patrimônio Líquido	1.256.057	1.227.487	2%	1.249.962	0%	1.256.057	1.249.962	0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	*-39,3%*	*-48,5%*	*9,2 p.p.*	*-45,7%*	*6,4 p.p.*	*-39,3%*	*-45,7%*	*6,4 p.p.*

No trimestre, houve queima de caixa de R$102 milhões e no ano a Companhia gerou R$89 milhões em caixa (ex-dividendos e recompras). A queima no trimestre reflete principalmente os investimentos em novos terrenos e a entrada no Eden (em parceria com a Cyrela). **Na visão ex-terrenos a geração de caixa do 4T22 foi de +R$65 milhões.**.

A **geração de caixa em 2022 de R$89 milhões** (ou de +R$294 milhões ex-terrenos) reflete principalmente o fator antecipação nas vendas de nossos lançamentos, conforme já vínhamos observando desde o lançamento do *Villa*. Ou seja, o fato de nossos clientes estarem optando por tabelas curtas, seja via expressivos valores pagos de entrada/vendas à vista, seja via antecipação dos fluxos em relação à nossa tabela padrão, resultam neste momento em uma sólida posição de caixa para a Companhia.

Destaque ainda para as saídas de caixa no ano visando a geração de valor para os acionistas, sendo i) o pagamento de dividendos no valor de **R$120 milhões**; e ii) o desembolso de **R$46 milhões** dentro do programa de recompra de ações.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem (7 de março de 2023), foi aprovada a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2022, no valor de R$ 35 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembléia Geral Ordinária prevista para 26 de abril de 2023 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro de 2022.

Os R$ 35 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$ 0,18 por ação, cfme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 14/03/2023;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 15/03/2023 (inclusive);
- data do pagamento: 24/03/2023.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R$ mil	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A	2022	2021	A/A
Receita Líquida	147.248	128.813	14%	109.247	35%	555.327	609.270	-9%
Custos dos imóveis vendidos	(96.524)	(80.331)	20%	(66.280)	46%	(368.988)	(355.551)	4%
Lucro bruto	50.724	48.482	5%	42.966	18%	186.339	253.718	-27%
Margem Bruta %	*34,4%*	*37,6%*	*-3,2 p.p.*	*39,3%*	*-4,9 p.p.*	*33,6%*	*41,6%*	*-8,1 p.p.*
(Despesas) receitas operacionais	(27.183)	(23.435)	16%	(20.082)	35%	(99.817)	(77.157)	29%
Despesas comerciais	(16.848)	(15.999)	5%	(13.987)	20%	(63.952)	(56.673)	13%
Despesas administrativas	(8.149)	(8.379)	-3%	(6.399)	27%	(32.544)	(25.315)	29%
Resultado de equivalência patrimonial	(3.755)	1.478	N/A	399	N/A	(1.319)	4.154	N/A
Outras receitas (despesas) operacionais	1.569	(535)	N/A	(95)	N/A	(2.002)	677	N/A
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	23.541	25.047	-6%	22.884	3%	86.522	176.562	-51%
Receitas financeiras	18.822	15.261	23%	12.123	55%	71.041	47.644	49%
Despesas financeiras	(760)	(923)	-18%	(1.026)	-26%	(3.337)	(3.077)	8%
Receita (despesas) financeiras líquidas	18.062	14.338	26%	11.097	63%	67.704	44.567	52%
Resultado antes da contribuição social e IR	41.603	39.385	6%	33.981	22%	154.226	221.129	-30%
IR e contribuição social - correntes	(6.231)	(5.120)	22%	(4.983)	25%	(23.850)	(16.969)	41%
IR e contribuição social - diferidos	(553)	(70)	688%	1.384	N/A	532	143	272%
Lucro líquido antes da participação de minoritários	34.819	34.195	2%	30.382	15%	130.908	204.303	-36%
Minoritários	(2.352)	(6.575)	-64%	(5.879)	-60%	(16.019)	(26.569)	-40%
Lucro líquido atribuível aos acionistas	32.467	27.620	18%	24.503	32%	114.890	177.734	-35%
% Margem Líquida	*22,0%*	*21,4%*	*0,6 p.p.*	*22,4%*	*-0,4 p.p.*	*20,7%*	*29,2%*	*-8,5 p.p.*

ANEXO II – Balanço patrimonial

BP Consolidado (Ativo)

	4T22	3T22	4T21
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	32.685	15.916	4.620
Caixa Restrito	950	700	2.495
Títulos e valores mobiliários	392.783	466.333	460.223
Contas a receber	296.285	241.084	271.790
Imóveis a comercializar	787.976	754.853	394.801
Impostos e contribuições a compensar	5.512	4.766	4.638
Demais contas	1.004	3.868	1.396
Total do ativo circulante	1.517.195	1.487.522	1.139.963
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	101.226	118.341	81.194
Títulos e valores mobiliários	110.616	114.609	106.589
Partes relacionadas	30.816	29.599	13.330
Impostos e contribuições a compensar	5.878	7.145	1.912
Imóveis a comercializar	108.677	17.861	388.060
Demais contas	11	11	12
Investimentos em controladas e coligadas	50.600	11.081	15.083
Imobilizado	2.954	3.372	4.077
Intangível	691	724	820
Total do ativo não circulante	411.469	302.743	611.077
TOTAL DO ATIVO	1.928.664	1.790.264	1.751.040

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	4T22	3T22	4T21
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	325	12	1
Arrendamento mercantil	578	607	504
Fornecedores	19.550	22.846	12.230
Provisão para garantia	2.705	3.207	1.421
Impostos e contribuições a recolher	4.748	6.400	3.489
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6.331	4.844	5.241
Salários, encargos sociais e participações	7.801	7.594	5.989
Contas a pagar por aquisição de imóveis	34.650	28.333	36.434
Dividendos a pagar	-	0	42.211
Partes relacionadas	14.361	14.361	14.361
Adiantamentos de clientes	242.221	317.920	233.569
Demais contas	1.448	1.335	3.637
Total do passivo circulante	334.718	407.460	359.087
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	42.243	1.525	413
Arrendamento mercantil	1.472	1.697	2.149
Provisão para garantia	6.235	5.498	5.499
Contas a pagar por aquisição de imóveis	111.408	93.719	104.593
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	5.343	6.891	6.388
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	2.251	2.586	4.450
Adiantamentos de clientes	91.531	-	-
Demais contas	77.406	43.402	18.499
Total do passivo não circulante	337.889	155.317	141.991
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	19.307	13.563	13.563
Reserva de investimentos	45.070	-	90.214
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(14.632)
Dividendos adicionais	35.000	-	-
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	53.345	-
Outros resultados abrangentes	2.480	6.384	-
Participações minoritárias	84.366	84.362	71.829
Total do patrimônio líquido	1.256.057	1.227.487	1.249.962
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.928.664	1.790.264	1.751.040

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado, em R$ mil	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	**154.226**	**221.129**
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangivel	875	791
Resultado de equivalência patrimonial	1.319	(4.154)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	476	2.946
Ajuste a valor presente de contas a receber	3.479	(1.193)
Ajuste a valor presente de arrendamento	458	469
Receita de imóveis - Provisão distrato	2.930	(258)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	(1.230)	(248)
Provisão para garantia de obra	3.985	3.237
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	(1.045)	(161)
Tributos diferidos sobre as receitas	(577)	(155)
Rendimentos de titulos e valores mobiliarios	(64.293)	-
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.948)	-
Variação nos ativos operacionais		
Contas a receber	(50.936)	(56.892)
Imóveis a comercializar	(51.351)	(427.706)
Tributos a recuperar	(4.840)	(5.037)
Outros créditos	393	2.061
Variação nos passivos operacionais		
Fornecedores	7.320	6.597
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.031	44.859
Impostos e contribuições a recolher	(15.761)	(1.115)
Salários, encargos sociais	1.812	2.819
Adiantamentos de clientes	43.904	68.261
Outras contas a pagar	54.753	4.851
Caixa gerado nas atividades operacionais	**86.980**	**(138.899)**
Impostos e contribuições pagos	(6.830)	(16.970)
Juros pagos	(136)	(2.269)
Fluxo de Caixa liquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais	**80.014**	**(158.138)**
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(49.208)	-
(Adição)/Baixa de investimentos	5.934	-
Dividendos recebidos	6.438	-
Caixa restrito	1.545	(2.493)
Títulos e Valores Mobiliários	130.186	(444.089)
Imobilizado e intangível	209	(3.367)
Partes relacionadas	(13.538)	-
Investimentos com operação de Swap	(5.047)	-
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	**76.519**	**(449.949)**
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	-	3.835
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	42.334	1.524
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(405)	(56.899)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(893)	(783)
Pagamentos de dividendos	(132.755)	(155.952)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	9.274	(24.300)
Gasto com emissão de ações	-	(380)
Ações em tesouraria	(46.023)	(54.049)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos	**(128.468)**	**(287.004)**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**28.065**	**(895.091)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No ínicio do exercício	4.620	899.712
No fim do exercício	32.685	4.620

LAVVI

4Q22 HIGHLIGHTS

- Net revenue: R$147 million (+14% vs. 3Q) In the year, R$555 million (-9% vs. 2021);
- Adjusted gross margin: 34.7% in the quarter and 33.6% in 2022;
- Net Income: R$32.5 million in the quarter and R$115 million in the year, net margin of 20.7%;
- Annualized ROE: 10% at the end of 2022;
- Backlog revenue: R$1.2 billion (+70% vs. 4Q21), with gross margin of 35.1%;
- Adjusted cash generation: cash burn of R$102 million in the quarter due to investments in land (or generation of R$65 million ex-land). In 2022, generation of R$89 million, or R$294 million ex-land;
- Solid net cash position: R$493.5 million on 12/31;
- Additional dividends of R$35 million related to 2022, ~R$0.18 per share, to be paid on March 24;
- Launches: R$1.5 billion in the quarter, represented by the projects Galleria Klabin (100% Lavvi) and Eden (45% Lavvi), both launched in November. In the year, launches came to R$2.6 billion (gross amount, including commissions and swaps);
- Net sales: R$1.0 billion in 4Q22, up 558% from 4Q21. In 2022, sales totaled R$1.8 billion (+86% YoY gross);
- Inventory Turnover Ratio: 43% in the quarter and 65% in launches; In 2022, Inventory Turnover Ratio of 57%;
- Landbank: R$4.4 billion (100% view).

Conference call in Portuguese
March 9, 2023 – 9 a.m. (7 a.m. EST)
Brazil Telephone: (11) 4090-1621 / (11) 3181-8565
Password: Lavvi
Webcast: Click here

4Q22

EARNINGS RELEASE

March 8, 2023

Contents

4Q22 Earnings Release

São Paulo, March 8, 2023 – Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" or "Company") (B3: LAVV3) develops and builds residential projects for the middle, upper-middle and high income, as well as luxury segments in the city of São Paulo. Lavvi, which is listed on B3's Novo Mercado segment, announces its results for the fourth quarter of 2022 (4Q22). The following financial and operating information, except where stated otherwise, is consolidated in accordance with Brazilian accounting practices and the International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable to real estate operations in Brazil. Some of the data may slightly differ from the operational preview of January 19th, which were still subject to review.

Highlights

Launches	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Total PSV (R$ '000) (1)	1.458.669	239.928	508%	210.841	592%	2.557.219	1.246.681	105%
Net PSV 100% (R$ '000) (2)	1.163.047	214.712	442%	180.201	545%	2.150.023	1.039.073	107%
Net PSV %Lavvi (R$ '000) (3)	806.871	171.770	370%	144.161	460%	1.644.842	1.003.033	64%
Lavvi's share of total launches	69%	80%	-10,6 p.p.	80%	-10,6 p.p.	77%	97%	-20,0 p.p.
# Projects Launched	2	1	100%	1	100%	6	3	100%
Units Launched	1.341	343	291%	408	229%	2.524	1.433	76%
Average Price of Units Launched (R$/sqm)	12.856	11.450	12%	15.615	-18%	11.760	15.157	-22%
Average Price of Units Launched (R$ '000/unit)	1.088	699	56%	517	110%	1.013	870	16%
Launched Area (sqm)	113.461	20.954	4,4	13.502	740%	217.447	82.249	164%

Net Contracted Sales	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Total Net Sales (R$ '000) (1)	1.022.322	117.343	771%	155.354	558%	1.752.466	942.799	86%
Net Sales 100% (R$ '000) (2)	764.136	97.652	683%	126.768	503%	1.402.503	750.659	87%
Net Sales % Lavvi (R$ '000) (3)	526.417	83.471	531%	109.591	380%	1.059.715	691.233	53%
Lavvi's share of total Contracted Sales	69%	85%	-16,6 p.p.	86%	-17,6 p.p.	76%	92%	-16,5 p.p.
Units sold - Development	1.166	183	537%	262	345%	1.977	935	111%

Financial Indicators in R$ '000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Net Revenue	147.248	128.813	14%	109.247	35%	555.327	609.270	-9%
Gross Profit	50.724	48.482	5%	42.966	18%	186.339	253.718	-27%
% Gross Margin	34,4%	37,6%	-3,2 p.p.	39,3%	-4,9 p.p.	33,6%	41,6%	-8,1 p.p.
Adjusted Gross Profit	51.055	48.508	5%	43.734	17%	186.815	256.664	-27%
Adjusted % Gross Margin	34,7%	37,7%	-3,0 p.p.	40,0%	-5,4 p.p.	33,6%	42,1%	-8,5 p.p.
Adj. EBITDA	24.076	25.249	-5%	23.917	1%	87.873	180.311	-51%
Adj. EBITDA Margin	16,4%	19,6%	-3,3 p.p.	21,9%	-5,5 p.p.	15,8%	29,6%	-13,8 p.p.
Net Income	32.467	27.620	18%	24.503	32%	114.890	177.734	-35%
% Net Margin	22,0%	21,4%	0,6 p.p.	22,4%	-0,4 p.p.	20,7%	29,2%	-8,5 p.p.
Earnings per Share (in R$)	0,17	0,14	18%	0,12	39%	0,59	0,87	-32%
Shares Outstanding (ex-treasury shares)	195.434	195.434	0%	205.048	-5%	195.434	205.048	-5%

Backlog	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Backlog Revenue (R$ '000)	1.154.104	1.086.096	6%	724.778	59%	1.154.104	724.778	59%
Backlog Results (R$ '000)	404.843	376.409	8%	269.967	50%	404.843	269.967	50%
% Backlog Margin	35,1%	34,7%	0,4 p.p.	37,2%	-2,2 p.p.	35,1%	37,2%	-2,2 p.p.

Balance Sheet	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Net Debt (R$ '000)	(493.516)	(595.321)	-17%	(571.018)	-14%	(493.516)	(571.018)	-14%
Cash Position (R$ '000)	536.084	596.859	-10%	571.432	-6%	536.084	571.432	-6%
Shareholders' Equity (R$ '000)	1.256.057	1.227.487	2%	1.249.962	0%	1.256.057	1.249.962	0%
Net Debt/Shareholders' Equity	-39,3%	-48,5%	9,2 p.p.	-45,7%	6,4 p.p.	-39,3%	-45,7%	6,4 p.p.

Cash generation (burn)4	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Cash generation (ex-land)	65.438	35.356	85%	70.334	-7%	293.653	227.451	29%
(-) Land	(167.244)	(8.828)	1795%	(35.326)	373%	(205.133)	(425.403)	-52%
Cash generation (burn)	(101.806)	26.528	N/A	35.008	N/A	88.520	(197.952)	N/A

(1) PSV includig Lavvi' share added to partners, swaps and commissions.

(2) PSV net of swaps and commissions, including Lavvi' share added to partners.

(3) PSV net of swaps and commissions, considering Lavvi' share in the projects.

(4) Usually the amounts refered to when we mention Cash generation burn) are adjusted for dividends and buybacks. We shall inform clearly when refering to other views (e.g. ex-land)

Message from Management

We ended 2022 highly satisfied with our operational performance. The strong growth in both volume of launches in PSV and sales (both in R$) took the Company to another level. In 2022, PSV launched by the Company totaled R$1.6 billion (+64% vs. 2021 in %Lavvi, ex-swap agreements) and sales totaled R$1.1 billion (+53% YoY). The result was that Lavvi stood 4th in the ConstruData Ranking of "The largest in Brazil, 2022" in the high/middle-income segment.

These results were largely due to the quality of the few but good products offered by Lavvi during the year, which is our characteristic, with the sales team delivering a healthy sales pace in the average of the six launches of the year. Also worth highlighting is that this performance was achieved despite the adverse scenario faced during virtually the entire year, which was replete with economic and political uncertainties of all types, including, but not limited to, the hike in the Selic rate and the increase in construction costs - variables that directly affect our sector.

Even though operational performance was fantastic, this was not reflected in the Income Statement - we delivered revenue and profit below our potential, with numbers that were lower than those of 2021. This gap arises, among other factors, from the fact that a part of our sales was not recognized in the financial statements, which includes the entire Eden project, launched in partnership with Cyrela in the 4th quarter, and a part of Galleria Klabin, a 100% Lavvi product launched on the same occasion. In Eden, the amounts are to be recorded in the Income Statement only as of 2023, under equity income. In Galleria Klabin, though all the studio units were sold in December, the sale of these units will be recorded in the financial statements only in 2023.

In the final months of 2022, we acquired new areas so that are landbank totaled R$4.4 billion of potential PSV (gross amount), represented by five projects (or six, if we consider the new phase to be launched at Eden). In addition to these, we have also committed to two more important lots (still off-balance), at highly favorable commercial terms, with total PSV estimated at R$3.1 billion, of which 60% will be Lavvi's expected stake. Once we register these two new assets in our name, we will have a solid landbank ready to deliver growth and profitability. On its turn, our inventories had only nine finished units in December 2022.

At the start of the year, we delivered Nativ Tatuapé, which contributed to Lavvi's cash generation in 2022. We also distributed dividends of R$120 million during the year, or R$166 million in value generated for shareholders if share buybacks are included. Lavvi's cash generation was R$89 million in the year (ex-dividends and buybacks), resulting in a robust net cash position of R$493.5 million at the end of the year.

Yesterday, the Board of Directors meeting approved the distribution of additional dividends related to the results of fiscal year 2022. As such, the Company will distribute R$35 million to its shareholders on March 24, corresponding to approximately R$0.18 (eighteen cents) per share.

In light of the macroeconomic scenario, which remains uncertain, we will be cautious in 2023. Nevertheless, we started the year on an optimistic note, given the quality and exclusivity of our products.

We will seek to awaken in our potential clients the feeling that our projects are opportunities that cannot be missed, considering their privileged location, superior products with lots of attention to details, and with competitive prices, as is our characteristic. The Management.

Operating Performance

Despite the challenge in the macroeconomic and political environment, we had excellent sales results in the 6 products that were guaranteed throughout 2022 (in chronological order, from bottom to top):

Launches

In November 2022, we launched ***Galleria Klabin***, located between the Chácara Klabin and Santos-Imigrantes subway stations, and were once again surprised by the product and the leisure area it offered: 2-bedroom main apartments measuring 166 m² and 234 m², and studios ranging from 22m² to 27m², plus tennis court, beach tennis, recreational court, swimming pool, gym and barbecue, among others.

- ✓ Launch: Nov/2022
- ✓ Unit: 589
- ✓ Units ex-swap: 582
- ✓ PSV: R$556 million
- ✓ PSV ex-swap: R$543 million
- ✓ Location: Chácara Klabin, São Paulo/SP
- ✓ Segment: High
- ✓ Delivery: May/2026
- ✓ %Lavvi: 100%
- ✓ % Sales (PSV): 55%
- ✓ % Sales (un.): 85%

We sold 85% of the units, which **benefited from the negotiation and joint sale of all the studio units** (PSV of R$123 million).

In 4Q22, we also launched the 1st phase of ***Eden Park by Dror (Eden)*** in partnership with Cyrela. Located in Brooklin adjacent to Shopping Morumbi, on a sprawling 42,000m² area that includes over 8,000m² of green area, the mixed-use project will feature residential, studio and corporate towers and malls on a private area of approximately 155,000 m² and **PSV of R$903 million*** (100%, with swap) only in the open phase for sale. Eden was the sixth launch in 2022, selling **81% of the units within 45 days (PSV 71% sold).**

**in Lavvi's interest, PSV is R$406 million in this open phase*

EDEN PARK BY DROR

- ✓ **Launch**: Nov/22
- ✓ **Unit**: 752
- ✓ **Units ex-swap:** 737
- ✓ **PSV**: R$903 million
- ✓ **PSV ex-swap:** R$683 million
- ✓ **Location**: Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ **Segment**: High
- ✓ **Delivery:** Jun/2026
- ✓ **%Lavvi**: 45%
- ✓ **% Sales (PSV)**: 71%
- ✓ **% Sales (un.)**: 81%

This PSV includes the tower comprising studio units, 100% of which were sold to a fund (R$219 million in all / R$99 million Lavvi's interest).

The next and last residential tower in this phase, with potential PSV of around R$400 million, will be offered for sale at the start of this year, when we will book the project in the financial statements.

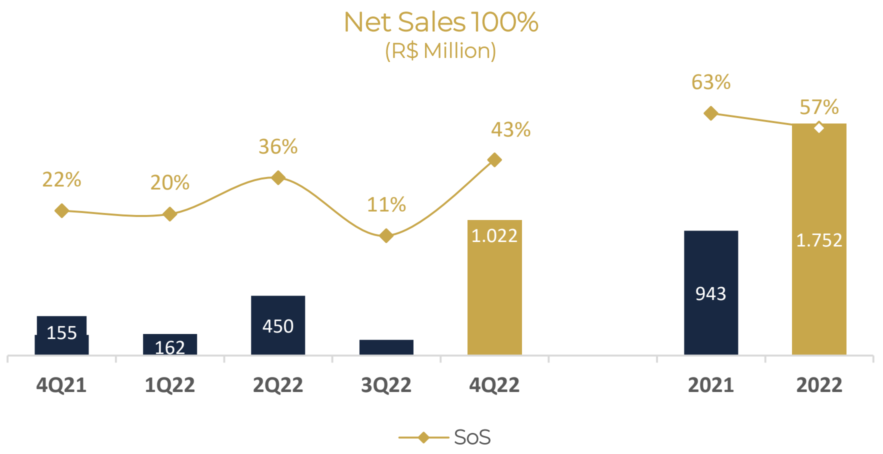
We were extremely satisfied with the result of the two launches: high-income projects launched during uncertain times, marked by the World Cup and by the political scenario with a newly elected president and without a team in place.

Sales and Cancellations

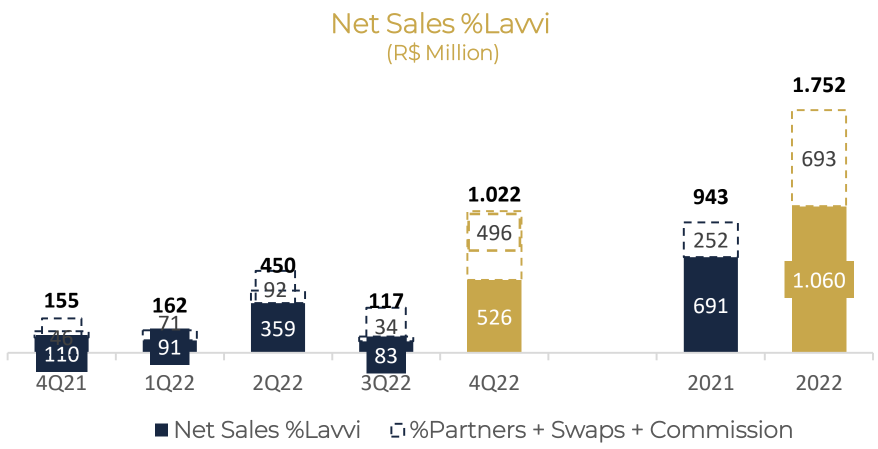
Contracted net sales in 4Q22, including the two launches in the quarter and the sale of inventory units, **totaled R$1.0 billion**, a significant increase of 558% from 4Q21, when the Company had launched *Grand Vitrali*. In 2022, contracted net sales **totaled R$1.8 billion**, up 86% from 2021.

Sale of inventory units grew slightly by 20% from 3Q22. As a result, average monthly sales of inventory units stood at R$23 million.

The consolidated Inventory Turnover Ratio (sales over supply, in PSV) was **43% in 4Q22** and **57% in 2022.**



Excluding swap agreements and commissions, net sales %Lavvi totaled R$526 million in 4Q22, increasing 380% from 4Q21. Note that the chart already includes Lavvi's 45% interest in the Eden project.



Per the table below, in 4Q22 cancellations returned to normal levels in relation to the Company's gross sales compared to in 3Q22, when the increase at that time was a one-off event. As a result, cancellations in 4Q22 corresponded to R$13 million in PSV (cancellations/gross sales of 1%).

Sales (R$ 000)	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Gross Sales 100%	1,035,106	147,422	602.1%	178,831	478.8%	1,810,741	992,181	82.5%
Cancellations 100%	12,785	30,079	(57.5%)	23,477	(45.5%)	58,275	49,381	18.0%
Net Sales 100%	1,022,322	117,343	771.2%	155,354	558.1%	1,752,466	942,799	85.9%
Net Sales %Lavvi	526,417	83,471	530.7%	109,591	380.3%	1,059,715	691,233	53.3%
Cancellations / Gross Sales	1%	20%	-19 p.p.	13%	-12 p.p.	3%	5%	-1.8 p.p.

Inventory

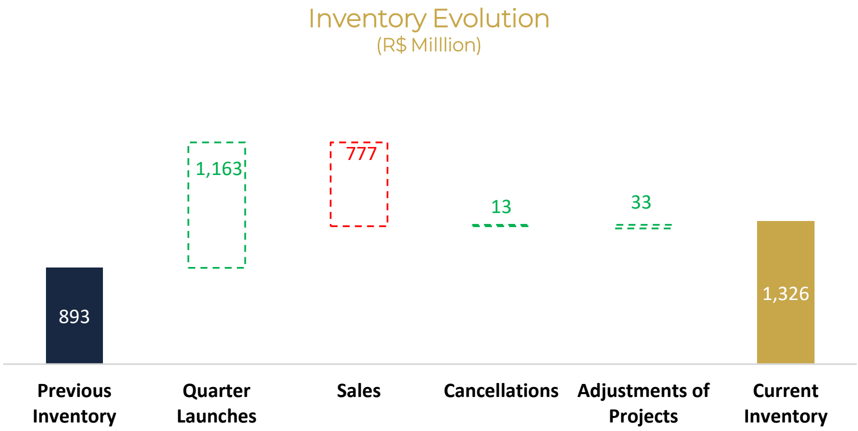
At end of 4Q22, the market value of our inventory stood at R$1.3 billion, numbering 1,098 units. Of the total inventory in terms of PSV: **i)** 95% correspond to products launched as of 2021 (Villa Versace, Wonder Ipiranga and Grand Vitrali) and the six launches in 2022; **ii)** 37% correspond to projects under construction; and **iii)** only **nine** units correspond to finished units. It is important to note that this figure is expected to remain low, even considered the two deliveries for the year (One Park and Wonder), once these projects are more than 90% sold.

Project	Status	Launch	PSV[1]	PSV Lavvi[1]	Units	Inventory	% Sold
Praça Piratininga	Finished	may-16	-	-	396	-	100.0%
Praça Mooca	Finished	jun-17	-	-	400	-	100.0%
Movva	Finished	sep-17	238	234	258	1	99.6%
Palazzo Vila Mariana	Finished	may-18	-	-	99	-	100.0%
Vitrali Moema	Finished	oct-18	-	-	273	-	100.0%
Nativ Tatuapé	Finished	may-19	5,310	4,992	352	4	98.9%
Moema by Cyrela	Finished	jun-19	1,461	584	65	4	93.8%
One Park Perdizes	Under Construction	oct-19	16,514	13,211	120	7	94.2%
Wonder by Praças da Cidade	Under Construction	oct-20	14,626	7,457	272	19	93.0%
Lumiere	Under Construction	nov-20	22,798	22,798	370	45	87.8%
Villa Versace	Under Construction	jun-21	200,115	200,115	449	89	80.2%
Wonder Ipiranga	Under Construction	ago-21	126,140	126,140	576	186	67.7%
Grand Vitrali	Under Construction	oct-21	69,390	55,512	408	146	64.2%
High Wonder	Under Construction	feb-22	35,337	18,015	258	37	85.7%
Verdant	Under Construction	apr-22	8,049	8,049	174	4	97.7%
Green View	Stand	jun-22	162,922	162,922	408	88	78.4%
Grand Square	Stand	aug-22	161,964	129,572	343	237	30.9%
Galleria Klabin	Launch	nov-22	250,268	250,268	589	91	84.6%
Eden Park by Dror	Launch	nov-22	250,560	112,752	752	140	81.4%
Total	-	-	**1,325,693**	**1,112,620**	**6,562**	**1,098**	**83.3%**

[1] R$ Million

Launch: projects launched in the quarter;
Sales Stand: projects launched in prior periods, but for which construction has not yet started or will start this quarter.
Under Construction: projects with construction in progress;
Ready: projects concluded.

The following graph shows the changes in inventory compared to 3Q22.



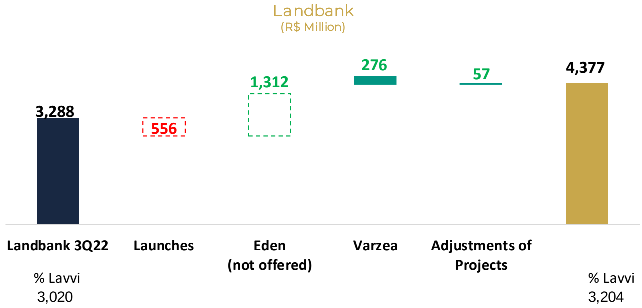
Landbank

In 4Q22, the Company announced its entry in the Eden project, alongside Cyrela, with total estimated PSV of R$2 billion (ex-physical swap agreements). Lavvi will hold 45% interest in the project, a part of which was already launched in 2022. An event after the reporting period was the Company's announcement of the acquisition of land in Barra Funda, São Paulo, with PSV of R$276 million. This project will mark Lavvi's entry in the economic real estate market (Casa Verde e Amarela), opening new possibilities for diversifying its operations.

With this, the changes in the period resulted from: i) the land acquisitions announced; ii) the projects launched in the quarter; and iii) the adjustment of products and prices of remaining projects.

At the end of 4Q22, the landbank represented PSV of R$4.4 billion (100% view). Payment was made 68% in cash and 32% through swap agreements. Lavvi was the majority partner in practically all the projects, with average interest of 80%.

R$ Million	Luxury	High	Mid-High	Middle	Economic	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					276	276
Centro			266		89	355
Zona Leste			1.098			1.098
Zona Sul	866	1,782				2.648
Total	866	1.782	1.364	-	365	4.377



Economic: projects with average price of up to R$8,000/m²;
Middle: projects with average price of up to R$9,000/m²;
Upper-Middle: projects with average price from R$9,001/m² to R$12,500/m²;
High: projects with average price from R$12,501/m² to R$20,000/m²;
Luxury: projects with average price of over R$20,000/m².

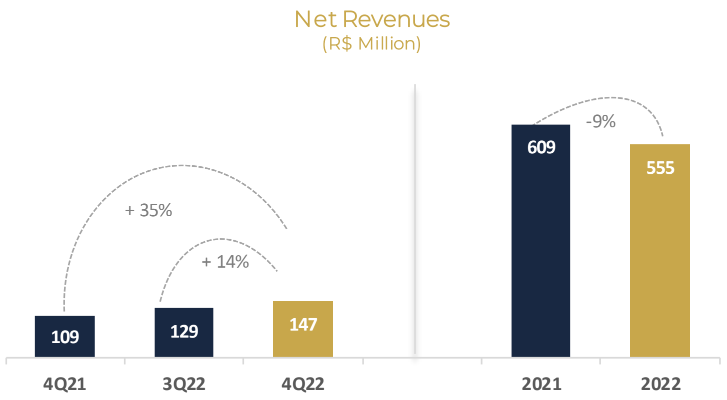
In addition to the above lots announced and registered, Lavvi optioned in the 4th quarter two more important plots (off-balance), at favorable commercial terms, with total PSV estimated at R$3.1 billion (100%), and Lavvi's expected share is 60%. Both are subject to conditions subsequent that are typical to such transactions.

The Company believes that both lots will enable it to continue developing and delivering high-quality products over the coming years, on vast areas with a complete leisure offering – which is our hallmark - always striving to enchant our customers.

Financial Performance

Net Revenue

In 4Q22, net revenue amounted to R$147 million, increasing 14% from 3Q22 and 35% from 4Q21. In the year, revenue totaled R$555 million, down 9% from 2021.



In the quarter, net revenue originated mainly from sales made during the period (mainly at the launch and sales of Galleria Klabin) **and the increase in the Percentage of Completion (%PoC) of projects** that have already sold a high percentage of PSV, as was the case with *Lumiere, Wonder Praças, and Villa Versace.*

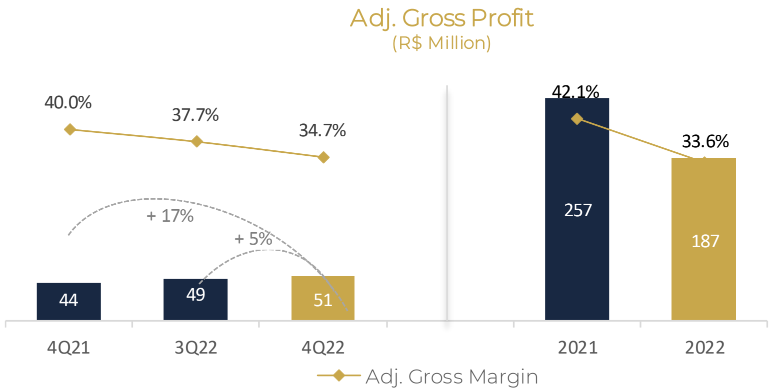
With cancelations returning to normal levels in relation to gross sales, their impact on revenue in the quarter was insignificant when compared to 3Q22.

In 2022, net revenue totaled R$555 million, declining 9% from 2021, partially due to the strong comparison basis of the previous year, when the *Villa Versace* project was launched and its figures got registered in our P&L statement (Villa's land accounts for a big share of total cost). Another reason is the fact that sales related to both the Eden project and to a part of the Galleria Klabin project had not been recorded until 4Q22. Eden should enter the Income Statement only in 2023 under equity income. And the booking of a part of *Galleria Klabin*, more specifically of the sale of studio units, should begin only in 2023.

Booking of revenue: The revenue related to the contracted sales of projects whose construction is ongoing is apportioned to the result over the construction period using the method of percentage of completion (PoC) of each construction project. This percentage is measured based on the costs incurred in relation to the total budgeted costs of the units sold per project. Therefore, the higher the percentage of completion of the project, the higher the apportionment of revenue.

Adjusted Gross Profit and Gross Margin (%)

Adjusted gross profit came to R$51 million in the quarter, up 5% from 3Q22 and 17% from 4Q21. Adjusted gross margin stood at 34.7% in 4Q22, decreasing 3.0 p.p. from the previous quarter. **Adjusted gross profit in 2022 totaled R$187 million, with margin of 33.6%.**



The **reduction in the percentage margin** in the quarter mainly reflects a cost overrun at our project delivered in early 2022 (Nativ Tatuapé), which were already 100% recognized, a slight increase in the provision for cancelations, with new clients late in their payments, and some time effect between registration of the customization operations in our accounting.

In 2022, adjusted gross margin stood at 33.6%, similar to what Lavvi recorded in the nine-month period ended in September. The 8.5 p.p. drop in margin in relation to 2021 is explained, among other factors, by the increase in costs faced by the sector and by Lavvi during the year, not always transferring the increases in prices of materials to the price point of our launches, by the strong comparison base in the previous year, coming from the high margin of the *Villa Versace* luxury project, and by the "negative impact" of advances of flows made by our clients, which was observed in all the launches during the year, thus resulting in lower PSV in those sales, even though they ar likely to generate higher financial income and greater commitment from our clients to our products.

Selling Expenses

Selling expenses in 4Q22 totaled R$17 million, up 5% from 3Q22. In 2022, selling expenses in totaled R$64 million, up 13% from 3Q22.

Commercial Expenses, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Sales expenses	(4,370)	(3,497)	25%	(4,223)	3%	(15,751)	(11,905)	32%
Marketing, communication and advertising	(5,891)	(2,042)	188%	(2,415)	144%	(12,061)	(9,268)	30%
Stand	(6,576)	(10,459)	-37%	(7,348)	-11%	(35,849)	(35,195)	2%
Other expenses	(11)	(1)	1000%	(1)	1000%	(291)	(305)	-5%
Total	(16,848)	(15,999)	5%	(13,987)	20%	(63,952)	(56,673)	13%
% Net Revenues	*-11.4%*	*-12.4%*	*1.0 p.p.*	*-12.8%*	*1.4 p.p.*	*-11.5%*	*-9.3%*	*-2.2 p.p.*

Selling expenses in the quarter mainly refer to the expenses with sales stand in preparation **for Lavvi's first launch in 2023**, which should occur in the 2nd quarter of 2023, as well as marketing, advertisement and communication expenses, whose 188% increase reflects the most recent efforts made by Lavvi to sell inventory units.

General and Administrative Expenses

General and administrative (G&A) expenses totaled R$8 million in 4Q22, remaining practically stable in relation to 3Q22. In the year, G&A expenses totaled R$33 million, up 29% from 2021.

G&A Expenses, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Salaries and Social Charges	(3,097)	(3,223)	-4%	(2,370)	31%	(12,199)	(8,913)	37%
Board Members/Mgmnt. Remuneration	(1,039)	(999)	4%	(395)	163%	(3,469)	(3,540)	-2%
Third-Party Services	(1,902)	(1,796)	6%	(1,189)	60%	(7,624)	(4,509)	69%
Depreciation	(204)	(176)	16%	(265)	-23%	(875)	(803)	9%
Maintenaince and utilitiies	(910)	(1,037)	-12%	(841)	8%	(4,010)	(2,786)	44%
Legal expenses	(117)	(174)	-33%	(180)	-35%	(614)	(463)	33%
Management's Fees	(910)	(881)	3%	(959)	-5%	(3,578)	(3,837)	-7%
Other expenses	30	(93)	N/A	(200)	N/A	(175)	(464)	-62%
Total	(8,149)	(8,379)	-3%	(6,399)	27%	(32,544)	(25,315)	29%
% Net Revenues	*-5.5%*	*-6.5%*	*1.0 p.p.*	*-5.9%*	*0.3 p.p.*	*-5.9%*	*-4.2%*	*-1.7 p.p.*

The stability in G&A expenses versus 3Q22 is observed in practically all expense lines. On the other hand, even though G&A expenses remained stable nominally, as a percentage of net revenue, they fell to 5.5% this quarter, one percentage better than in 3Q22, reflecting revenue growth.

Other Operating Income (Expenses)

At the end of 4Q22, other income (expenses) **was an income of R$1.6 million.** During the year, expense was R$2.0 million.

Other (Expenses) Revenues R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Provision for contingencies	1,547	(255)	N/A	(90)	N/A	1,043	161	548%
Other income (loss) with investments	22	(126)	N/A	-	N/A	(2,888)	(3)	96167%
Expenses to recover	-	-	N/A	-	N/A	-	529	N/A
Other revenues (expenses)	-	(154)	N/A	(5)	N/A	(157)	(10)	1470%
Total	1,569	(535)	N/A	(95)	N/A	(2,002)	677	N/A

The revenue booked herein reflects the reversal of a provision that had been made in the Company's IPO process and the issue has been resolved, not requiring any payment by the Company anymore. As such, of the total expenses of R$2 million in 2022, note that the income booked in 4Q22 only partially offset the expenses incurred at the start of the year, when we backed off from a land acquisition, as described in the 1Q22 earnings release.

EBITDA and Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA ended the quarter at R$24 million, increasing 1% from 4Q21, and totaled R$87 million in 2022, down 51% YoY. Adjusted EBITDA margin was around **16%** in both the quarter and at the end of the year.

EBITDA, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Net Income (Loss)	34,819	34,195	2%	30,382	15%	130,908	204,303	-36%
Income Tax and Social Contribution	6,784	5,190	31%	3,599	88%	23,318	16,826	39%
Net Financial Result	(18,062)	(14,338)	26%	(11,097)	63%	(67,704)	(44,567)	52%
Depreciation and Amortizaion	204	176	16%	265	-23%	875	803	9%
EBITDA	23,745	25,223	-6%	23,149	3%	87,397	177,365	-51%
% EBITDA Margin	16.1%	19.6%	*-3.5 p.p.*	21.2%	*-5.1 p.p.*	15.7%	29.1%	*-13.4 p.p.*
Capitalized financial charges	331	26	1173%	768	-57%	476	2,946	-84%
Ajusted EBITDA	24,076	25,249	-5%	23,917	1%	87,873	180,311	-51%
% Adjusted EBITDA Margin	16.4%	19.6%	-3.3 p.p.	21.9%	-5.5 p.p.	15.8%	29.6%	-13.8 p.p.

With revenue and gross profit in 2022 lower than in 2021, expenses increased their percentage of results and, therefore, led to a higher reduction in adjusted EBITDA.

Financial (expenses) income

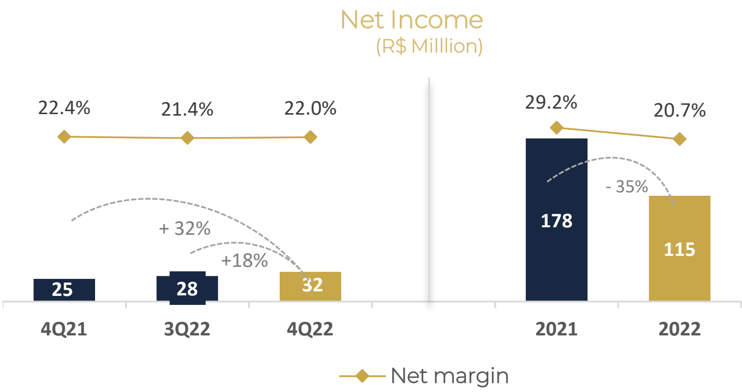
At the end of the quarter, financial income stood at R$18 million, **increasing 26% from 3Q22 and 63% from 4Q21.** In 2022, **financial income totaled R$68 million, up 52% from 2021.**

Financial Results, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Income on investments	17,481	13,412	30%	11,304	55%	64,293	45,197	42%
Interest received	1,177	1,679	-30%	773	52%	5,755	2,360	144%
Other financial revenues	164	170	-4%	46	257%	993	87	1041%
Financial Revenues	18,822	15,261	23%	12,123	55%	71,041	47,644	49%
Bank expenses	(134)	(577)	-77%	(85)	58%	(896)	(213)	321%
Tax on financial revenues	(424)	(249)	70%	(362)	17%	(1,735)	(1,690)	3%
Other financial expenses	(202)	(97)	108%	(579)	-65%	(706)	(1,174)	-40%
Financial Expenses	(760)	(923)	-18%	(1,026)	-26%	(3,337)	(3,077)	8%
Financial Results	18,062	14,338	26%	11,097	63%	67,704	44,567	52%

The quarter-on-quarter gain in the quarter mainly reflects the better profitability of our portfolio than in 3Q22, more than offsetting the decline in average cash. In the year-on-year comparison, the growth in returns on investments mainly reflects the sharp rise in the CDI rate during 2022 (annual Selic rate of 12.38% vs. 4.44% in 2021).

Net Income and Net Margin

Net income totaled R$32 million in the quarter, increasing 18% from 3Q22 and 32% from 4Q21. Net margin was 22.0% in 4Q22, gaining 0.6 p.p. from 3Q22. In the year, net income was R$115 million, with **margin of 20.7%.**



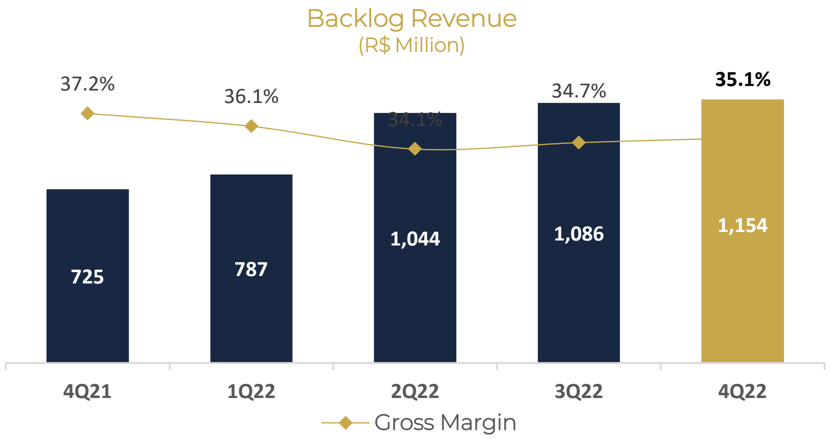
The percentage increase in net margin versus 3Q22 reflects mainly the gain booked in financial result and the lower portion of profit attributable to minority shareholders.

Net income in 2022 was R$115 million. The decline in the annual comparison mainly reflects lower revenue and gross margins in 2022 than in 2021. **Annualized ROE** at the end of 2022 was **10%,** based on net income in the last 12 months and average shareholders' equity in the period (4Q22 vs. 4Q21).

BALANCE SHEET

Backlog Revenue(i)

Backlog revenue ended the quarter at R$1.2 billion, with gross backlog margin of 35%, up 0.4 p.p. from 3Q22.



Backlog revenue(i) is composed of revenue from the units already sold and which will be recognized based on the progress of construction. This quarter, we observed, mainly, new sales with slightly higher margins on average than the Company's recent average mix. Also note that in this **Backlog** section there is no impact related to the Nativ project nor to the higher provisions for cancelations, which were commented previously in this release.

(i) **Includes** deduction of taxes / **excludes** provision for cancellations, adjustment at fair value of revenues and provision for construction guarantees.

Accounts receivable

At the end of the quarter, Lavvi's total receivables portfolio was R$1.2 billion, up 26% from 3Q22, and 62% from 4Q21, mainly driven by recent launches, whose receivables were included in our figures, considering that the rule for classifying them as on- or off-balance is determined by %PoC.

Accounts Receivables, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y
Units under construction (on-balance)	430,956	355,892	21%	336,019	28%
Concluded units (on-balance)	3,153	3,533	-11%	16,965	-81%
Accounts Receivables (off-balance)	956,563	811,763	18%	521,745	83%
Total Receivables	1,390,672	1,171,188	19%	874,729	59%
Advance from clients	(158,072)	(191,290)	-17%	(113,960)	39%
Total Accounts Receivables	1,232,600	979,898	26%	760,769	62%

Debt and Net Cash

Net cash ended the period at **R$494 million**, resulting in a Net Debt/Shareholders' Equity ratio of 39.3%.

Net Debt (Cash)	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Debt ST	325	12	2573%	1	32400%	325	1	32400%
Debt LT	42,243	1,525	2670%	413	10128%	42,243	413	10128%
Total Debt	42,568	1,537	2669%	414	10182%	42,568	414	10182%
Cash and Equivalents	32,685	15,916	105%	4,620	607%	32,685	4,620	607%
Financial Investments	503,399	580,942	-13%	566,812	-11%	503,399	566,812	-11%
Total Cash	536,084	596,859	-10%	571,432	-6%	536,084	571,432	-6%
Net Debt (Cash)	(493,516)	(595,321)	-17%	(571,018)	-14%	(493,516)	(571,018)	-14%
Cash Generation (Burn)	(101,805)	(33,472)	204%	(131,768)	-23%	(77,502)	(394,213)	-80%
Shares Buyback	-	-	n.a.	46,776	n.a.	46,023	54,048	-15%
Dividends	-	60,000	n.a.	120,000	n.a.	120,000	142,212	-16%
Adjusted Cash Generation (Burn)	(101,805)	26,528	n.a.	35,008	n.a.	88,521	(197,953)	n.a.
Shares Buyback	(167,244)	(8,828)	1795%	(35,326)	373%	(205,133)	(425,403)	-52%
Adjusted Cash Generation (Burn)	65,439	35,356	85%	70,334	-7%	293,654	227,450	29%
Shareholder's Equity	1,256,057	1,227,487	2%	1,249,962	0%	1,256,057	1,249,962	0%
Net Debt / Shareholder's Equity	*-39.3%*	*-48.5%*	*9.2 p.p.*	*-45.7%*	*6.4 p.p.*	*-39.3%*	*-45.7%*	*6.4 p.p.*

Cash burn in the quarter was R$102 million, while the Company generated cash of R$89 million (ex-dividends and buybacks) **in the year**. Cash burn in the quarter mainly reflects the investments in new lots and the down payment for Eden (in partnership with Cyrela). **Cash generation ex-land was R$65 million in 4Q22.**

In 2022, **cash generation was R$89 million** (or over R$294 million ex-land), chiefly reflecting the prepayments in our launches, as has been noticed since the launch of *Villa*. In other words, the fact that our clients are opting for shorter payment terms, either through significant substantial down payments / cash purchases or prepayments, has resulted in a solid cash position for the Company.

The cash outflows in the year were aimed at generating value for shareholders: i) payment of dividends amounting to **R$120 million**; and ii) the payment of **R$46 million** for the share buyback program.

SUBSEQUENT EVENTS

Dividends

The Board of Directors meeting held on March 7, 2023, approved the distribution of dividends related to the results for fiscal year 2022, in the amount of R$35 million. This decision is *ad referendum* the Annual Shareholders Meeting scheduled for April 26, 2023, which will vote on the allocation of net income from 2022, among other issues.

The dividends of R$35 million will be distributed by the total shares issued by the Company, excluding those held in treasury (195,434,352 ex-treasury shares). Hence, the unit value of approximately R$0.18 per share will be distributed as follows:

- shareholders of the Company as on March 14, 2023, will be entitled to the dividends;

- the Company's shares will be traded ex-right to dividends as from March 15, 2023 (inclusive);

- payment date: March 24, 2023.

ATTACHMENT I – Income Statement

Consolidated P&L, R$ 000	4Q22	3Q22	Q/Q	4Q21	Y/Y	2022	2021	Y/Y
Net Revenues	147,248	128,813	14%	109,247	35%	555,327	609,270	-9%
Cost of Goods Sold	(96,524)	(80,331)	20%	(66,280)	46%	(368,988)	(355,551)	4%
Gross Profit	50,724	48,482	5%	42,966	18%	186,339	253,718	-27%
Gross Margin %	*34.4%*	*37.6%*	*-3.2 p.p.*	*39.3%*	*-4.9 p.p.*	*33.6%*	*41.6%*	*-8.1 p.p.*
Operating (Expenses) Revenues	(27,183)	(23,435)	16%	(20,082)	35%	(99,817)	(77,157)	29%
Commercial Expenses	(16,848)	(15,999)	5%	(13,987)	20%	(63,952)	(56,673)	13%
General and Administrative Expenses	(8,149)	(8,379)	-3%	(6,399)	27%	(32,544)	(25,315)	29%
Equity Income	(3,755)	1,478	N/A	399	N/A	(1,319)	4,154	N/A
Other Operating (Expenses) Revenues	1,569	(535)	N/A	(95)	N/A	(2,002)	677	N/A
Earnings Before Income Taxes on Profit and Shareholders	23,541	25,047	-6%	22,884	3%	86,522	176,562	-51%
Financial Revenues	18,822	15,261	23%	12,123	55%	71,041	47,644	49%
Financial Expenses	(760)	(923)	-18%	(1,026)	-26%	(3,337)	(3,077)	8%
Net Financial Results	18,062	14,338	26%	11,097	63%	67,704	44,567	52%
Earnings Before Income Taxes on Profit and Shareholders	41,603	39,385	6%	33,981	22%	154,226	221,129	-30%
Tax and Social Contribution - Current	(6,231)	(5,120)	22%	(4,983)	25%	(23,850)	(16,969)	41%
Tax and Social Contribution - Deferred	(553)	(70)	688%	1,384	N/A	532	143	272%
Income (Loss) Before Minority Interest	34,819	34,195	2%	30,382	15%	130,908	204,303	-36%
Minority Interest	(2,352)	(6,575)	-64%	(5,879)	-60%	(16,019)	(26,569)	-40%
Net income (loss)	32,467	27,620	18%	24,503	32%	114,890	177,734	-35%
% Net margin	*22.0%*	*21.4%*	*0.6 p.p.*	*22.4%*	*-0.4 p.p.*	*20.7%*	*29.2%*	*-8.5 p.p.*

ATTACHMENT II – Balance Sheet

Consolidated Balance Sheet (Assets)

	4Q22	3Q22	4Q21
ASSETS			
CURRENT ASSETS			
Cash and Cash Equivalents	32,685	15,916	4,620
Restrict Cash	950	700	2,495
Marketable Securities	392,783	466,333	460,223
Accounts Receivables	296,285	241,084	271,790
Marketable Real Estate	787,976	754,853	394,801
Deferred Taxes and Contributions	5,512	4,766	4,638
Other assets	1,004	3,868	1,396
Total current assets	1,517,195	1,487,522	1,139,963
Non-Current Assets			
Accounts Receivables	101,226	118,341	81,194
Marketable Securities	110,616	114,609	106,589
Related Parties	30,816	29,599	13,330
Taxes and Contributions to Compensate	5,878	7,145	1,912
Marketable Real Estate	108,677	17,861	388,060
Other assets	11	11	12
Investment in Controlled Companies	50,600	11,081	15,083
Fixed Assets	2,954	3,372	4,077
Intangible	691	724	820
Total Non-Current Assets	411,469	302,743	611,077
TOTAL ASSETS	1,928,664	1,790,264	1,751,040

Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity

	4Q22	3Q22	4Q21
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
CURRENT			
Loans and Financing	325	12	1
Lease	578	607	504
Suppliers	19,550	22,846	12,230
Provision for guarantees	2,705	3,207	1,421
Taxes and Contributions Payable	4,748	6,400	3,489
Deferred Taxes and Contributions	6,331	4,844	5,241
Payroll, social charges and profit sharing	7,801	7,594	5,989
Real Estate Acquisition Payable	34,650	28,333	36,434
Dividends Payable	-	0	42,211
Partes relacionadas	14,361	14,361	14,361
Advances from Customers	242,221	317,920	233,569
Other Payables	1,448	1,335	3,637
TOTAL CURRENT LIABILITIES	334,718	407,460	359,087
NON-CURRENT			
Loans and Financing	42,243	1,525	413
Lease	1,472	1,697	2,149
Provision for guarantees	6,235	5,498	5,499
Real Estate Acquisition Payable	111,408	93,719	104,593
Provisions for labour, civil and fiscal risks	5,343	6,891	6,388
Payroll, social charges and profit sharing	2,251	2,586	4,450
Advances from Customers	91,531	-	-
Other Payables	77,406	43,402	18,499
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	337,889	155,317	141,991
SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital stock	1,133,581	1,133,581	1,133,581
Shares issuance expenses	(44,590)	(44,590)	(44,590)
Capital transaction	(3)	(3)	(3)
Legal reserve	19,307	13,563	13,563
Investments reserve	45,070	-	90,214
Treasury Shares	(19,154)	(19,154)	(14,632)
Additional dividends	35,000	-	-
Profit Reserve	-	53,345	-
Other results	2,480	6,384	-
Minority Equity	84,366	84,362	71,829
Total Shareholder's Equity	1,256,057	1,227,487	1,249,962
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY	1,928,664	1,790,264	1,751,040

ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow

Consolidated Cash Flow

Consolidated Cash Flow, R$ 000	2022	2021
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) before the tax and social contribution	**154.226**	**221.129**
Adjustments to reconcile net income to net cash provided by (used in) operating activities:		
Depreciation and Amortization of Goodwill	875	791
Equity income results	1.319	(4.154)
Interest and monetary adjustment on loans	476	2.946
Present Value Adjustment from Accounts Receivables	3.479	(1.193)
Present Value Adjustment from Lease	458	469
Real Estate Revenue - Provision for cancellation	2.930	(258)
Cost of Goods Sold - Provision for cancellation	(1.230)	(248)
Provision for construction guarantees	3.985	3.237
Reserve for Contingencies	(1.045)	(161)
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	(577)	(155)
Financial results (income)	(64.293)	-
Financial expenses on active financing (expenses)	(3.948)	-
Decrease (increse) in operating assets:		
Trade Accounts Receivables	(50.936)	(56.892)
Real Estate Held for Sale	(51.351)	(427.706)
Taxes to Recover	(4.840)	(5.037)
Other credits	393	2.061
Decrease (increase) in operating liabilities		
Suppliers	7.320	6.597
Accouts payable from land acquisition	5.031	44.859
Income Tax and Social Contribution	*(15.761)*	(1.115)
Payroll, social charges and profit sharing	1.812	2.819
Advance from Customers	43.904	68.261
Other Liabilities	54.753	4.851
Net Cash provided by (used in) Operating Activities	**86.980**	**(138.899)**
Income Tax and Social Contribution Paid	*(6.830)*	(16.970)
Interest Paid	(136)	(2.269)
Cash from operating activities	**80.014**	**(158.138)**
Cash Flows from Financing Activities		
Investments for future capital increase	(49.208)	-
(Addition)/Write-down of investments	5.934	-
Received dividends	6.438	-
Restricted cash	1.545	(2.493)
Marketable Securities	130.186	(444.089)
Fixed assets and intangible	209	(3.367)
Related parties	(13.538)	-
Investments with Swap operations	(5.047)	-
Cash Flows from Financing Activities	**76.519**	**(449.949)**
Cash Flows from Financing Activities		
Related Parties	-	3.835
Loans and Financing- Issuance	42.334	1.524
Loans and Financing- Amortization	(405)	(56.899)
Lease payments	(893)	(783)
Dividends payment	(132.755)	(155.952)
Capital increase and advance for future capital increase	9.274	(24.300)
Shares issuance expenses	-	(380)
Treasury shares	(46.023)	(54.049)
Net Cash Provided by Financing Activities	**(128.468)**	**(287.004)**
Increase in cash and cash equivalents	**28.065**	**(895.091)**
Cash and cash equivalents		
Balance at Beginning of Period	4.620	899.712
Balance at End of Period	32.685	4.620