

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	84
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	86
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	89
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
Total	199.534.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
Total	4.100.000

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.186.506	1.234.672	1.300.548
1.01	Ativo Circulante	131.819	282.041	857.369
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6	173	829.614
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6	173	829.614
1.01.02	Aplicações Financeiras	125.602	276.812	19.212
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	123.122	276.812	19.212
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	123.122	276.812	19.212
1.01.03	Contas a Receber	0	0	3.432
1.01.03.01	Clientes	0	0	3.432
1.01.04	Estoques	962	890	1.650
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	962	890	1.650
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.790	4.035	764
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.790	4.035	764
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	459	131	2.697
1.01.08.03	Outros	459	131	2.697
1.01.08.03.01	Outros Créditos	459	131	2.697
1.02	Ativo Não Circulante	1.054.687	952.631	443.179
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	160.570	136.156	103.527
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	110.616	106.589	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	110.616	106.589	100.621
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	45.751	28.265	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	45.751	28.265	2.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.203	1.302	102
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	4.203	1.302	102
1.02.02	Investimentos	890.545	811.715	337.526
1.02.02.01	Participações Societárias	890.545	811.715	337.526
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	50.600	15.083	10.929

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	839.945	796.632	326.597
1.02.03	Imobilizado	2.881	3.940	1.973
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.315	1.587	371
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.566	2.353	1.602
1.02.04	Intangível	691	820	153
1.02.04.01	Intangíveis	691	820	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	689	818	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.186.506	1.234.672	1.300.548
2.01	Passivo Circulante	8.275	48.205	26.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.923	5.004	2.629
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.923	5.004	2.629
2.01.02	Fornecedores	514	239	306
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	514	239	306
2.01.03	Obrigações Fiscais	231	244	672
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	231	244	672
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	231	244	672
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	578	504	255
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	89
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	89
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	578	504	166
2.01.05	Outras Obrigações	1.029	42.214	22.225
2.01.05.02	Outros	1.029	42.214	22.225
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	42.211	22.212
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.029	3	13
2.02	Passivo Não Circulante	6.540	8.334	57.420
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.472	2.149	51.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	50.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	50.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.472	2.149	1.479
2.02.04	Provisões	5.068	6.185	5.941
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.068	6.185	5.941
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.068	6.185	5.941
2.03	Patrimônio Líquido	1.171.691	1.178.133	1.217.041
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	1.133.581

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	80.223	89.145	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	13.563	4.676
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	45.070	90.214	122.997
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	35.000	0	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-14.632	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.468	696	3.135
3.03	Resultado Bruto	7.468	696	3.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	73.916	145.531	82.572
3.04.01	Despesas com Vendas	-213	-1.355	-138
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.890	-23.192	-12.018
3.04.02.01	Despesas da Administração	-27.312	-19.354	-10.256
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.578	-3.838	-1.762
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	986	282	-1.148
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.033	169.796	95.876
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	81.384	146.227	85.707
3.06	Resultado Financeiro	35.147	33.729	8.346
3.06.01	Receitas Financeiras	37.460	36.293	9.012
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.313	-2.564	-666
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	116.531	179.956	94.053
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.642	-2.224	-529
3.08.01	Corrente	-1.642	-2.224	-529
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	114.889	177.732	93.524
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	114.889	177.732	93.524
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,5784	0,8374	0,65606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5784	0,8374	0,65606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	114.889	177.732	93.524
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	117.369	177.732	93.524

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.293	11.382	1.486
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.801	11.656	409
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	116.531	179.957	94.053
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	863	779	424
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-104.033	-169.796	-95.876
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	0	0	159
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	458	469	23
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-1.116	244	2.245
6.01.01.13	Outros resultados	-6	3	-619
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-32.550	0	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.948	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.605	4.156	3.196
6.01.02.01	Contas a receber	0	3.432	-3.432
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-72	760	6.823
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.656	-4.471	-767
6.01.02.04	Outros créditos	-328	2.566	-2.593
6.01.02.05	Fornecedores	275	-67	-86
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-768	-428	643
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	919	2.375	2.591
6.01.02.10	Outras contas a pagar	1.025	-11	17
6.01.03	Outros	-887	-4.430	-2.119
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-887	-2.224	-529
6.01.03.02	Juros pagos	0	-2.206	-1.590
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	194.041	-569.260	-240.766
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-144.275	-438.463	-99.443
6.02.02	Dividendos recebidos	177.475	140.484	40.120
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-2.944	-4.300	-61.513
6.02.05	Aplicações financeiras	182.213	-263.568	-119.833

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.06	Imobilizado e intangível	157	-3.413	-97
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-5.047	0	0
6.02.09	Partes relacionadas	-13.538	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-166.915	-271.563	1.038.122
6.03.01	Partes relacionadas	0	-25.461	-4.026
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	1.322	0
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	0	-50.000	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-893	-783	-420
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-119.999	-142.212	-1.799
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	1.088.577
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	-380	-44.210
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	-46.023	-54.049	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-167	-829.441	798.842
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	173	829.614	30.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6	173	829.615

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-55.214	-64.075	0	-123.811
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-29.075	0	-29.075
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	-48.713	0	0	-48.713
5.04.11	Dividendos adicionais	0	0	35.000	-35.000	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.889	2.480	117.369
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.889	0	114.889
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.480	2.480
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	50.814	-50.814	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.744	-5.744	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	45.070	-45.070	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	-120.000	0	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.044.367	0	0	-24.011	0	1.020.356
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-44.210	0	0	0	0	-44.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-22.212	0	-22.212
5.04.10	Dividendos Intermediários	0	0	0	-1.799	0	-1.799
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.524	0	93.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.524	0	93.524
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	69.513	-69.513	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.676	-4.676	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	64.837	-64.837	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	8.175	762	3.432
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.175	762	3.432
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.715	-7.263	-7.412
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.715	-7.263	-7.412
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.540	-6.501	-3.980
7.04	Retenções	-863	-779	-424
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-863	-779	-424
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.403	-7.280	-4.404
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	141.493	206.089	104.888
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.033	169.796	95.876
7.06.02	Receitas Financeiras	37.460	36.293	9.012
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	138.090	198.809	100.484
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	138.090	198.809	100.484
7.08.01	Pessoal	19.246	16.289	5.765
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.199	8.911	2.103
7.08.01.04	Outros	7.047	7.378	3.662
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.578	3.838	1.762
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.469	3.540	1.900
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.642	2.224	529
7.08.02.01	Federais	1.642	2.224	529
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.313	2.564	666
7.08.03.01	Juros	2.313	2.564	666
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	114.889	177.732	93.524
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	114.889	177.732	93.524

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.928.664	1.751.040	1.693.791
1.01	Ativo Circulante	1.517.195	1.139.963	1.398.361
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.635	7.115	899.714
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	32.685	4.620	899.712
1.01.01.02	Caixa Restrito	950	2.495	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	395.263	460.223	22.102
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	392.783	460.223	22.102
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	392.783	460.223	22.102
1.01.03	Contas a Receber	293.805	271.790	209.145
1.01.03.01	Clientes	293.805	271.790	209.145
1.01.04	Estoques	787.976	394.801	263.033
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	787.976	394.801	263.033
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.512	4.638	988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.512	4.638	988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.004	1.396	3.379
1.01.08.03	Outros	1.004	1.396	3.379
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.004	1.396	3.379
1.02	Ativo Não Circulante	411.469	611.077	295.430
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	357.224	591.097	282.180
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	110.616	106.589	100.621
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	110.616	106.589	100.621
1.02.01.04	Contas a Receber	101.226	81.194	85.496
1.02.01.04.01	Clientes	101.226	81.194	85.496
1.02.01.05	Estoques	108.677	388.060	92.644
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	108.677	388.060	92.644
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	30.816	13.330	2.804
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	30.816	13.330	2.804

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.889	1.924	615
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	5.878	1.912	525
1.02.01.10.04	Outros Créditos	11	12	90
1.02.02	Investimentos	50.600	15.083	10.929
1.02.02.01	Participações Societárias	50.600	15.083	10.929
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	50.600	15.083	10.929
1.02.03	Imobilizado	2.954	4.077	2.168
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.388	1.724	566
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.566	2.353	1.602
1.02.04	Intangível	691	820	153
1.02.04.01	Intangíveis	691	820	153
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	689	818	151

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.928.664	1.751.040	1.693.791
2.01	Passivo Circulante	334.718	359.087	293.101
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.801	5.989	3.170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.801	5.989	3.170
2.01.02	Fornecedores	19.550	12.230	5.633
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.550	12.230	5.633
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.079	8.730	9.681
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.079	8.730	9.681
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	4.748	3.489	4.604
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	6.331	5.241	5.077
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	903	505	3.170
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	325	1	3.004
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	325	1	3.004
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	578	504	166
2.01.05	Outras Obrigações	292.680	330.212	270.078
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.361	14.361	0
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.361	14.361	0
2.01.05.02	Outros	278.319	315.851	270.078
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	42.211	22.212
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	242.221	233.569	165.308
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	34.650	36.434	79.571
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.448	3.637	2.987
2.01.06	Provisões	2.705	1.421	1.369
2.01.06.02	Outras Provisões	2.705	1.421	1.369
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.705	1.421	1.369
2.02	Passivo Não Circulante	337.889	141.991	100.349
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	43.715	2.562	55.679
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42.243	413	54.200

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	42.243	413	54.200
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.472	2.149	1.479
2.02.02	Outras Obrigações	280.345	123.092	30.017
2.02.02.02	Outros	280.345	123.092	30.017
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	91.531	0	0
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	111.408	104.593	16.597
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	77.406	18.499	13.420
2.02.03	Tributos Diferidos	2.251	4.450	4.912
2.02.04	Provisões	11.578	11.887	9.741
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.343	6.388	6.550
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5.343	6.388	6.550
2.02.04.02	Outras Provisões	6.235	5.499	3.191
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.235	5.499	3.191
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.256.057	1.249.962	1.300.341
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593	-44.213
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590	-44.210
2.03.04	Reservas de Lucros	80.223	89.145	127.673
2.03.04.01	Reserva Legal	19.307	13.563	4.676
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	45.070	90.214	122.997
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	35.000	0	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-14.632	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	84.366	71.829	83.300

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	555.327	609.270	359.507
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-368.988	-355.550	-209.716
3.03	Resultado Bruto	186.339	253.720	149.791
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-99.817	-77.157	-30.955
3.04.01	Despesas com Vendas	-63.952	-56.673	-18.098
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.544	-25.315	-14.077
3.04.02.01	Despesas da Administração	-28.966	-21.477	-12.315
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.578	-3.838	-1.762
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.002	677	-99
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.319	4.154	1.319
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	86.522	176.563	118.836
3.06	Resultado Financeiro	67.704	44.565	7.430
3.06.01	Receitas Financeiras	71.041	47.642	10.092
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.337	-3.077	-2.662
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	154.226	221.128	126.266
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.318	-16.827	-7.434
3.08.01	Corrente	-23.850	-16.970	-6.090
3.08.02	Diferido	532	143	-1.344
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	130.908	204.301	118.832
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	130.908	204.301	118.832
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	114.889	177.732	93.524
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.019	26.569	25.308
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,5784	0,8374	0,65606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,5784	0,8374	0,65606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	130.908	204.301	118.832
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.480	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	133.388	204.301	118.832
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	117.369	177.732	93.524
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.019	26.569	25.308

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	80.014	-158.139	-8.188
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	96.655	222.402	127.632
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	154.226	221.128	126.266
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	875	791	435
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	1.319	-4.154	-1.319
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	476	2.946	672
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	3.479	-1.193	-1.765
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	458	469	23
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	2.930	-258	215
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-1.230	-248	-839
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	3.985	3.237	-226
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-1.045	-161	2.718
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	-577	-155	1.452
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-64.293	0	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.948	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.675	-361.302	-127.412
6.01.02.01	Contas a receber	-50.936	-56.892	-91.880
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-51.351	-427.706	-73.822
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-4.840	-5.037	-402
6.01.02.04	Outros créditos	393	2.061	-3.602
6.01.02.05	Fornecedores	7.320	6.597	639
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.031	44.859	20.911
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-15.761	-1.115	2.179
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.812	2.819	2.815
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	43.904	68.261	7.969
6.01.02.10	Outras contas a pagar	54.753	4.851	7.781
6.01.03	Outros	-6.966	-19.239	-8.408
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-6.830	-16.970	-6.150

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.03.02	Juros pagos	-136	-2.269	-2.258
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	76.519	-449.949	-174.354
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-49.208	0	0
6.02.02	Dividendos recebidos	6.438	0	1.230
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	5.934	0	0
6.02.04	Caixa restrito	1.545	-2.493	546
6.02.05	Aplicações financeiras	130.186	-444.089	-122.723
6.02.06	Imobilizado e intangível	209	-3.367	-38
6.02.07	Caixa Líquido - recebido por consolidação de empresa adquirida	0	0	-53.369
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-5.047	0	0
6.02.09	Partes relacionadas	-13.538	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-128.468	-287.004	1.016.237
6.03.01	Partes relacionadas	0	3.835	-4.428
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	42.334	1.524	7.100
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-405	-56.899	-12.701
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-893	-783	-420
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-132.755	-155.952	-22.475
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	9.274	-24.300	1.093.371
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	-380	-44.210
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	-46.023	-54.049	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.065	-895.092	833.695
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.620	899.712	66.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	32.685	4.620	899.712

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-55.214	-64.075	0	-123.811	-3.482	-127.293
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	9.274	9.274
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023	0	-46.023
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-29.075	0	-29.075	-12.756	-41.831
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos Intermediários	0	0	-48.713	0	0	-48.713	0	-48.713
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	35.000	-35.000	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.889	2.480	117.369	16.019	133.388
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.889	0	114.889	16.019	130.908
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.480	2.480	0	2.480
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	50.814	-50.814	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.744	-5.744	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	45.070	-45.070	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640	-38.040	-254.680
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-24.300	-24.300
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211	-13.740	-55.951
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos intermediários	0	0	-120.000	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	45.004	-3	58.160	0	0	103.161	12.361	115.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.044.367	0	0	-24.011	0	1.020.356	45.631	1.065.987
5.04.01	Aumentos de Capital	1.088.577	0	0	0	0	1.088.577	66.307	1.154.884
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-44.210	0	0	0	0	-44.210	0	-44.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-22.212	0	-22.212	0	-22.212
5.04.10	Dividendos Intermediários	0	0	0	-1.799	0	-1.799	-20.676	-22.475
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	93.524	0	93.524	25.308	118.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	93.524	0	93.524	25.308	118.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	69.513	-69.513	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.676	-4.676	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	64.837	-64.837	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	569.756	622.473	367.082
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	569.756	622.473	367.082
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-461.794	-432.981	-243.363
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-368.988	-355.550	-209.716
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-92.806	-77.431	-33.647
7.03	Valor Adicionado Bruto	107.962	189.492	123.719
7.04	Retenções	-875	-791	-435
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-875	-791	-435
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	107.087	188.701	123.284
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.722	51.796	11.411
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.319	4.154	1.319
7.06.02	Receitas Financeiras	71.041	47.642	10.092
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	176.809	240.497	134.695
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	176.809	240.497	134.695
7.08.01	Pessoal	19.246	16.292	5.767
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.199	8.914	2.105
7.08.01.04	Outros	7.047	7.378	3.662
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.578	3.838	1.762
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.469	3.540	1.900
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.318	16.827	7.434
7.08.02.01	Federais	23.318	16.827	7.434
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.337	3.077	2.662
7.08.03.01	Juros	3.337	3.077	2.662
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	130.908	204.301	118.832
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	114.889	177.732	93.524
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	16.019	26.569	25.308



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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, comprometemos 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.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ATIVO					
		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	6	173	32.685	4.620
Caixa restrito	4	-	-	950	2.495
Títulos e valores mobiliários	5	125.602	276.812	392.783	460.223
Contas a receber	6	-	-	296.285	271.790
Imóveis a comercializar	7	962	890	787.976	394.801
Tributos a recuperar		4.790	4.035	5.512	4.638
Tributos a recuperar diferidos		-	-	-	-
Outros créditos		459	131	1.004	1.396
Total do ativo circulante		131.819	282.041	1.517.195	1.139.963
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	110.616	106.589	110.616	106.589
Partes relacionadas	8	45.751	28.265	30.816	13.330
Contas a receber	6	-	-	101.226	81.194
Imóveis a comercializar	7	-	-	108.677	388.060
Tributos a recuperar		4.203	1.302	5.878	1.912
Outros créditos		-	-	11	12
Investimentos	9	890.545	811.715	50.600	15.083
Imobilizado		2.881	3.940	2.954	4.077
Intangível		691	820	691	820
Total do ativo não circulante		1.054.687	952.631	411.469	611.077
Total do ativo		1.186.506	1.234.672	1.928.664	1.751.040

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	325	1
Fornecedores		514	239	19.550	12.230
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	34.650	36.434
Impostos e contribuições a recolher		231	244	4.748	3.489
Salários, encargos sociais		5.923	5.004	7.801	5.989
Adiantamentos de clientes	12	-	-	242.221	233.569
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	6.331	5.241
Partes relacionadas	8	-	-	14.361	14.361
Provisão para garantia	13	-	-	2.705	1.421
Dividendos a pagar		-	42.211	-	42.211
Arrendamento mercantil	10	578	504	578	504
Outras contas a pagar	14	1.029	3	1.448	3.637
Total do passivo circulante		8.275	48.205	334.718	359.087
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	42.243	413
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	111.408	104.593
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	2.251	4.450
Adiantamentos de clientes	12	-	-	91.531	-
Provisão para garantia	13	-	-	6.235	5.499
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	5.068	6.185	5.343	6.388
Arrendamento mercantil	10	1.472	2.149	1.472	2.149
Outras contas a pagar	14	-	-	77.406	18.499
Total do passivo não circulante		6.540	8.334	337.889	141.991
Patrimônio líquido					
Capital social	18	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	18	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	18	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal		19.307	13.563	19.307	13.563
Reserva de investimento		45.070	90.214	45.070	90.214
Dividendos adicionais		35.000	-	35.000	-
Ações em Tesouraria		(19.154)	(14.632)	(19.154)	(14.632)
Outros resultados abrangentes		2.480	-	2.480	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.171.691	1.178.133	1.171.691	1.178.133
Acionistas não controladores		-	-	84.366	71.829
Total do patrimônio líquido		1.171.691	1.178.133	1.256.057	1.249.962
Total do passivo e patrimônio líquido		1.186.506	1.234.672	1.928.664	1.751.040

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	19	7.468	696	555.327	609.270
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(368.988)	(355.550)
Lucro bruto		7.468	696	186.339	253.720
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	22	(213)	(1.355)	(63.952)	(56.673)
Despesas administrativas	21	(27.312)	(19.354)	(28.966)	(21.477)
Despesas com honorários da administração		(3.578)	(3.838)	(3.578)	(3.838)
Resultado de equivalência patrimonial	9	104.033	169.796	(1.319)	4.154
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	986	282	(2.002)	677
Total receitas (despesas) operacionais		73.916	145.531	(99.817)	(77.157)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		81.384	146.227	86.522	176.563
Receitas financeiras	24	37.460	36.293	71.041	47.642
Despesas financeiras	24	(2.313)	(2.564)	(3.337)	(3.077)
Receita (despesas) financeiras líquidas		35.147	33.729	67.704	44.565
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		116.531	179.956	154.226	221.128
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(1.642)	(2.224)	(23.850)	(16.970)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	532	143
Lucro líquido do exercício		114.889	177.732	130.908	204.301
Atribuível a:					
Acionistas controladores		114.889	177.732	114.889	177.732
Acionistas não controladores		-	-	16.019	26.569

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	114.889	177.732	130.908	204.301
Outros resultados abrangentes	2.480	-	2.480	-
Resultado abrangente total do exercício	117.369	177.732	133.388	204.301
Atribuível a:				
Acionistas controladores	117.369	177.732	117.369	177.732
Acionistas não controladores	-	-	16.019	26.569
Resultado abrangente total do exercício	117.369	177.732	133.388	204.301

- - - -

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais						
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.133.581	(44.210)	(3)	4.676	122.997	-	-	-	-	1.217.041	83.300	1.300.341
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.300)	(24.300)
Recompra de Ações	-	-	-	-	-	-	(54.049)	-	-	(54.049)	-	(54.049)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(39.417)	-	39.417	-	-	-	-	-
Gasto com emissão de ações	-	(380)	-	-	-	-	-	-	-	(380)	-	(380)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	177.732	-	177.732	26.569	204.301
Reserva legal	-	-	-	8.887	-	-	-	(8.887)	-	-	-	-
Dividendos intermediários	-	-	-	-	(120.000)	-	-	-	-	(120.000)	-	(120.000)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	(42.211)	-	(42.211)	(13.740)	(55.951)
Destinação de resultados	-	-	-	-	126.634	-	-	(126.634)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	-	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.274	9.274
Recompra de Ações	-	-	-	-	-	-	(46.023)	-	-	(46.023)	-	(46.023)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(41.501)	-	41.501	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	114.889	-	114.889	16.019	130.908
Reserva legal	-	-	-	5.744	-	-	-	(5.744)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	-	-	-	-	(48.713)	-	-	(29.075)	-	(77.788)	-	(77.788)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	35.000	-	(35.000)	-	-	(12.756)	(12.756)
Destinação de resultados	-	-	-	-	45.070	-	-	(45.070)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	2.480	2.480	-	2.480
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	116.531	179.957	154.226	221.128
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	863	779	875	791
Resultado de equivalência patrimonial	(104.033)	(169.796)	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)
Juros incorridos sobre arrendamento	458	469	458	469
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	2.930	(258)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(1.230)	(248)
Provisão para garantia de obra	-	-	3.985	3.237
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(1.116)	244	(1.045)	(161)
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	(577)	(155)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(32.550)	-	(64.293)	-
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.948)	-	(3.948)	-
Outros resultados	(6)	3	-	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	-	3.432	(50.936)	(56.892)
Imóveis a comercializar	(72)	760	(51.351)	(427.706)
Tributos a recuperar	(3.656)	(4.471)	(4.840)	(5.037)
Outros créditos	(328)	2.566	393	2.061
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	275	(67)	7.320	6.597
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	5.031	44.859
Impostos e contribuições a recolher	(768)	(428)	(15.761)	(1.115)
Salários, encargos sociais	919	2.375	1.812	2.819
Adiantamentos de clientes	-	-	43.904	68.261
Outras contas a pagar	1.025	(11)	54.753	4.851
	(26.406)	15.812	86.980	(138.900)
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	(887)	(2.224)	(6.830)	(16.970)
Juros pagos	-	(2.206)	(136)	(2.269)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(27.293)	11.382	80.014	(158.139)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(144.275)	(438.463)	(49.208)	-
Dividendos recebidos	177.475	140.484	6.438	-
(Adição)/Baixa de investimentos	(2.944)	(4.300)	5.934	-
Caixa restrito	-	-	1.545	(2.493)
Títulos e valores mobiliários	182.213	(263.568)	130.186	(444.089)
Imobilizado e intangível	157	(3.413)	209	(3.367)
Investimentos com operação de Swap	(5.047)	-	(5.047)	-
Partes relacionadas	(13.538)	-	(13.538)	-
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento	194.041	(569.260)	76.519	(449.949)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	-	(25.461)	-	3.835
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	1.322	42.334	1.524
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	(50.000)	(405)	(56.899)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(893)	(783)	(893)	(783)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	9.274	(24.300)
Pagamentos de dividendos	(119.999)	(142.212)	(132.755)	(155.952)
Gastos com emissões de ações	-	(380)	-	(380)
Recompra de Ações	(46.023)	(54.049)	(46.023)	(54.049)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(166.915)	(271.563)	(128.468)	(287.004)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(167)	(829.441)	28.065	(895.092)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	173	829.614	4.620	899.712
No fim do exercício	6	173	32.685	4.620
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(167)	(829.441)	28.065	(895.092)

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



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	8.175	762	569.756	622.473
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(368.988)	(355.550)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(10.715)	(7.263)	(92.806)	(77.431)
	(10.715)	(7.263)	(461.794)	(432.981)
Valor adicionado bruto	(2.540)	(6.501)	107.962	189.492
Retenções				
Depreciações e amortizações	(863)	(779)	(875)	(791)
	(863)	(779)	(875)	(791)
Valor líquido produzido pela companhia	(3.403)	(7.280)	107.087	188.701
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	104.033	169.796	(1.319)	4.154
Receitas financeiras	37.460	36.293	71.041	47.642
	141.493	206.089	69.722	51.796
Valor adicionado total a distribuir	138.090	198.809	176.809	240.497
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	12.199	8.911	12.199	8.914
Honorários dos administradores	3.578	3.838	3.578	3.838
Participações nos lucros	3.469	3.540	3.469	3.540
	19.246	16.289	19.246	16.292
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	1.642	2.224	23.318	16.827
Juros e encargos financeiros	2.313	2.564	3.337	3.077
	3.955	4.788	26.655	19.904
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	114.889	177.732	114.889	177.732
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	16.019	26.569
	114.889	177.732	130.908	204.301
	138.090	198.809	176.809	240.497

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controlada” ou “Lavvi”), com sede à Av. Angélica, 2346, andar 8 Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e teve sua transformação em sociedade anônima de capital fechado em 19 de junho de 2020.

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

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 9, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

a) Conflito Rússia-Ucrânia

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

Notas Explicativas



2. Apresentação das demonstrações financeiras e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

Em 08 de março de 2023, o Conselho de administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos credores por imóveis compromissados (Nota Explicativa nº 3.10) e instrumentos financeiros derivativos (Nota Explicativa 3.3 (ii)), registrados ao valor justo.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

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

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

Notas Explicativas



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

a) **Companhias controladas**

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

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

b) **Investidas com influência significativa**

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

Notas Explicativas



- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos; e
- f) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** A Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*Impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar", "Imobilizado" e "Intangível".

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender os compromissos de caixa de curto prazo. Incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Títulos e valores mobiliários

Títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, fundos de investimentos exclusivos e títulos públicos emitidos pelo governo federal. Os fundos exclusivos, controlados pela Companhia, são integralmente consolidados.

3.3. Instrumentos financeiros

a) **Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente o recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

Notas Explicativas



b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia valoriza os instrumentos financeiros derivativos pelo seu valor justo, sendo um *swap* na Controladora a única operação dessa natureza em 31 de dezembro de 2022, e que tem como principais fontes de dados as divulgações do Banco Central do Brasil. Deve-se ressaltar que a volatilidade nos índices de inflação e de juros no Brasil vem causando mudanças significativas nesses dados em curtos períodos de tempos, que podem gerar variações significativas no valor justo.

3.4. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

3.5. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

Notas Explicativas



No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

3.6. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia de terrenos, quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida. As mais-valias são classificadas como investimento na controladora e estoque no consolidado, sendo amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados, no caso o tratamento contábil aplicado pela Companhia é a amortização reconhecida no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) dos empreendimentos lançados.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.8. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

Notas Explicativas**3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de imóveis, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do Valor Geral de Vendas (“VGV”) do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativos a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são inicialmente registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Notas Explicativas**3.13. Impostos e contribuições diferidos**

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços**Receita com venda de imóveis**

A Companhia e suas controladas e coligadas, adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia e suas controladas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Notas Explicativas



Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios; e

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; e • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Notas Explicativas



Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado tenha superado as condições da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação ou a companhia opte por renunciar as condições da cláusula suspensiva;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Notas Explicativas



Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: (i) parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; (ii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada: (i) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; (ii) estornar o total das receitas reconhecidas até então; (iii) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; e (iv) reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo no seu registro inicial, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços, quando aplicável, é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

Notas Explicativas**3.18. Informação por segmento**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia realizada considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

3.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.20. Resultado básico e diluído por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do exercício atribuível aos acionistas, sobre a média ponderada das ações em circulação no exercício social considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.d.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.22. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas a pagar (Nota Explicativa nº 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sócias ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas



3.23. Arrendamentos

Arrendamentos em que a Companhia é arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro ou operacional.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: **(i)** o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; **(ii)** quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; **(iii)** custos diretos incorridos; e **(iv)** estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do exercício é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.24. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Pronunciamento	Alteração / Aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros

Notas Explicativas



IFRS 16/CPC 06 – Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais
IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quanto à sua aplicação. Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo elas:

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

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

Notas Explicativas



4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixas e bancos	6	8	6.571	4.347
Aplicações financeiras (i)	-	165	26.114	273
Total	6	173	32.685	4.620

- (i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de dezembro de 2022 o rendimento médio correspondia a 101% CDI, (para a controladora e consolidado são de 75% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	950	2.495
Total	950	2.495

- (i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2021). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fundos de investimentos (i)	17.308	9.022	284.489	192.433
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	108.294	267.790	108.294	267.790
Títulos públicos federais (iii)	108.136	106.589	108.136	106.589
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	2.480	-	2.480	-
Total	236.218	383.401	503.399	566.812
Circulante	125.602	276.812	392.783	460.223
Não circulante	110.616	106.589	110.616	106.589

- (i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI (em 31 de dezembro de 2021, tiveram rendimento médio de 102,20% do CDI);
- (ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 93,95% em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas



A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures (a)	73.000	124.047
Depósitos a prazo - DPGE - (b)	1.189	17.046
Letras Financeiras - LFSN (c)	8.831	50.562
Títulos Públicos - LFT (d)	919	12.031
Operações compromissadas (e)	8.405	40.224
Cotas em fundos de investimentos (f)	15.950	18.008
CDB1 - CDI (g)	-	5.872
Total	108.294	267.790

- a) Debêntures remuneradas à taxa média de 112,37% do CDI e (-207,05%) IGPM;
- b) Depósito a Prazo com Garantia Especial (DPGE) remuneradas à taxa média de 110,02% do CDI;
- c) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 115,44% do CDI;
- d) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 100,79% da Selic;
- e) Over à taxa média de 100% do CDI;
- f) Fundos de investimentos à taxa média de 100,01% do CDI; e
- g) CDB1 à taxa média de 109,29% do CDI.

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

(iv) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 29 (h)).

6. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Unidades em construção	412.741	346.780
Unidades concluídas	2.914	16.896
Serviços prestados	239	69
Ajuste a valor presente	(8.081)	(4.516)
Provisão para distrato	(10.302)	(6.245)
Total	397.511	352.984
Circulante	296.285	271.790
Não circulante	101.226	81.194

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

Notas Explicativas



O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 3.479 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (reversão de despesa de R\$ 1.193 em 31 de dezembro de 2021), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 variaram entre 3,79% a.a. e 6,09% a.a. (variação entre 3,49% e 6,54% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer:		
Até 01 ano	306.259	240.396
Acima de 01 até 02 anos	107.716	121.173
Acima de 02 até 03 anos	1.680	2.107
Subtotal unidades em construção	415.655	363.676
Serviços prestados	239	69
Ajuste a valor presente	(8.081)	(4.516)
(-) Provisão para distratos	(10.302)	(6.245)
Total	397.511	352.984

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía saldos relevantes de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários.

A movimentação da provisão para distrato no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	(6.245)	(8.005)
Adições	(28.803)	(19.894)
Baixas	24.746	21.654
Saldo no fim do exercício	(10.302)	(6.245)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis em construção	-	-	310.255	139.964
Imóveis concluídos	-	-	2.333	2.805
Terrenos para futuras corporações	962	890	469.918	622.301
Adiantamentos a fornecedores	-	-	9.047	10.711
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	96.906	-
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	7.216	5.987
Juros capitalizados	-	-	978	1.093
Total	962	890	896.653	782.861
Circulante	962	890	787.976	394.801
Não circulante	-	-	108.677	388.060

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários,

Notas Explicativas



revisada periodicamente pela administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos juros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	1.093	1.863
Juros incorridos no exercício	246	2.176
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(361)	(2.946)
Saldo no fim do exercício	978	1.093

8. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	11.514	7.121	11.514	7.121
Mútuo financeiro (b)	5.210	6.209	5.210	6.209
Mútuo financeiro (c)	13.292	-	13.292	-
Total de mútuos financeiros	30.016	13.330	30.016	13.330
Redução de capital a receber (d)	14.935	14.935	-	-
Redução de capital a receber (e)	800	-	800	-
Total ativo	45.751	28.265	30.816	13.330
Passivo				
Redução de capital a pagar (f)	-	-	14.361	14.361
Total passivo	-	-	14.361	14.361

A seguir demonstramos a movimentação dos mútuos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	13.330	2.804
Liberações	14.232	9.695
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	4.236	831
(-) Amortizações	(1.782)	-
Saldo no fim do exercício	30.016	13.330

Notas Explicativas



(a) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/12/2022	31/12/2021
	BR Corp Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	11.514	7.121
Total					11.514	7.121

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

(b) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/12/2022	31/12/2021
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Sócia	5.210	6.209
Total					5.210	6.209

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% dos custos estimados e 5% respectivamente da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi Nova Iorque"), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Nova Iorque.

(c) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e Consolidado	
					31/12/2022	31/12/2021
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Sócia	13.292	-
Total					13.292	-

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

Notas Explicativas

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

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

(e) Redução de capital a receber (Controladora)

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

(f) Redução de capital a pagar (Consolidado)

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

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

A remuneração global da Administração da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2022 no montante de até R\$ 5.798 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a remuneração global foi fixada em até R\$ 6.157).

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado		Total de Membros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Conselho	300	300	6	6
Diretoria	2.682	2.898	4	5
Encargos	596	640	-	-
Total	3.578	3.838	10	11

Remuneração variável

De acordo com o artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição de participação nos lucros aos administradores, somente poderá ocorrer se houver saldo remanescente de lucros do exercício, já deduzidos de prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. A Companhia não possui planos de opção de compra de ações ("*stock options*") vigentes.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: **(i)** benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós emprego); **(ii)** benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e **(iii)** benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

(h) Contratos de prestação de serviços

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. No exercício em 31 de dezembro de 2022 a Companhia realizou pagamentos de R\$ 1.063 referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos no contrato de empreitada, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o custo correspondente a esse contrato registrado no resultado do foram de R\$235. A obra foi concluída em fevereiro de 2022.

Notas Explicativas



9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Controladas	839.945	796.632	-	-
Coligadas	50.600	15.083	50.600	15.083
Saldo dos investimentos	890.545	811.715	50.600	15.083

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	811.715	337.526	15.083	10.929
Adição de investimento - aportes de capital e Afac	144.275	438.463	49.208	-
Dividendos distribuídos	(177.475)	(140.484)	(6.438)	-
Resultado de equivalência patrimonial (a)	104.033	169.796	(1.319)	4.154
Capitalização dos juros	-	2.117	-	-
Valor excedente pago na aquisição (b) e (c)	2.944	4.300	(5.934)	-
Investimentos com operação de Swap (d)	5.047	-	-	-
Outros	6	(3)	-	-
Saldo no fim do exercício	890.545	811.715	50.600	15.083

- (a) Inclui efeito de apropriação de juros capitalizados no valor de R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 2.706 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021);
- (b) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;
- (c) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do empreendimento Roque Petroni (sobre controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social; e
- (d) Atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.



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

		31/12/2022							
Investida	(%) Particip.	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas:									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	478	468	246	(236)	10	(236)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.393	1.038	226	129	284	103	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.051	638	(129)	1.542	989	1.080	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	4.262	1.506	(2.357)	5.114	2.591	4.807	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.889	5.396	209	1.283	1.492	1.283	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.507	2.134	938	435	1.373	435	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.698	9.329	36.696	15.673	41.895	12.538	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184.607	133.730	31.837	19.039	50.876	19.039	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.433	46.967	31.147	3.319	34.466	3.319	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	88.575	70.991	(849)	18.433	17.409	18.249	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.908	14	18.447	(2.553)	15.894	(2.553)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.345	22.341	34.401	5.603	32.003	4.482	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.147	84.518	39.597	(968)	38.629	(968)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	136.922	27.107	97.516	12.299	109.815	12.299	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	229.051	56.735	175.515	(3.199)	172.316	(3.199)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.419	35.884	51.875	2.660	54.535	2.660	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	78.717	28.044	28.610	22.063	50.673	22.063	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.890	12.612	48.131	(1.853)	37.022	(1.482)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	179.047	86.025	69.818	23.204	47.423	11.829	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.107	6.211	52.051	(155)	41.517	(124)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.369	16.135	65.425	(191)	65.234	(191)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.106	28.921	4.205	(19)	4.186	(19)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	386	321	10	55	65	55	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-



Notas Explicativas

		31/12/2022							
Investida	(% Particip.	Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				Resultado	Resultado				
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Coligadas:									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	9.110	4.635	(2.386)	6.861	1.790	2.744	1.790	2.744
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	141.042	43.420	117.579	(19.958)	48.811	(4.063)	48.810	(4.063)
Outros:									
Juros capitalizados (i)						977	(112)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						8.878	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (iv)						5.047	-	-	-
Total Investimentos						890.545	104.033	50.600	- 1.319

		31/12/2021							
Investida	(Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.455	706	549	201	749	201	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.712	2.986	(16.983)	18.709	1.381	14.967	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	21.692	2.911	7.518	11.263	13.146	7.884	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	111.041	12.548	58.516	39.977	92.583	37.578	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	2.238	1.330	(1.867)	2.775	909	2.775	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	2.005	1.067	119	819	938	819	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	73.126	22.430	28.999	21.697	40.557	17.358	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	185.897	106.060	17.246	62.591	79.837	62.591	-	-
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	77.065	45.919	26.293	4.854	31.147	4.854	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.898	53.947	31.960	4.991	36.951	4.991	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.265	8	5.267	(10)	5.257	(10)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.538	17.371	38.599	5.568	35.516	4.454	-	-

Notas Explicativas



31/12/2021

Investida	(% Particip.	Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	108.896	93.299	15.662	(65)	15.597	(65)	-	-
Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	85.085	7.327	77.780	(22)	77.758	(22)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	176.719	12.359	165.243	(881)	164.361	(881)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	44.230	1.904	42.820	(494)	42.326	(494)	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	42.303	80	42.856	(633)	42.223	(633)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	38.276	4.949	33.395	(68)	26.662	(55)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	135.998	66.181	46.200	23.618	35.593	12.040	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	52.821	5.069	47.755	(4)	47.752	(4)	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	47.136	9.427	27.323	10.386	15.083	4.154	15.083	4.154
Outros									
Juros capitalizados (i)						1.089	(2.706)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300		-	-
Total						811.715	169.796	15.083	4.154

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FIT das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado;
- (ii) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;
- (iii) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do empreendimento Roque Petroni (sobre controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social;
- (iv) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.



10. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2022	31/12/2021
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A. e Banco Bradesco S.A.	Taxa média de 8,97% a.a.	jun/2025 e jun/2026	42.365	213
CCB - Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2023	203	201
Total				42.568	414
Circulante				325	1
Não circulante				42.243	413

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 634.389 (R\$166.403 de limites em 31 de dezembro de 2021), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2023 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram liberados o montante de R\$ 200, totalmente amortizados no exercício de 2022).

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Até 01 ano	325	1
Acima de 01 até 05 anos	102	413
Acima de 02 até 03 anos	42.141	-
Total	42.568	414

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	-	50.089	414	57.204
Adições	-	-	42.334	202
Amortizações	-	(50.000)	(405)	(56.899)
Juros incorridos	-	2.117	361	2.176
Juros pagos	-	(2.206)	(136)	(2.269)
Saldo no fim do exercício	-	-	42.568	414

Garantias

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

Intervenientes/fiadores	Penhor	Hipoteca
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento.	Prédio e respectivo terreno

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2022.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para pagamento de arrendamento	2.742	3.601
(-) Ajuste a valor presente	(692)	(948)
Total	2.050	2.653
Circulante	578	504
Não circulante	1.472	2.149

Notas Explicativas



A Companhia possui 03 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, sendo os vencimentos previstos para fevereiro e outubro/2025 e outubro de 2026. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 5,26% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

A vencer em:	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Até 01 ano	945	896
Acima de 01 até 02 anos	988	936
Acima de 02 até 03 anos	601	970
Acima de 03 até 04 anos	208	592
Acima de 04 anos	-	207
(-) Ajuste a valor presente	(692)	(948)
Saldo no fim do exercício	2.050	2.653

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	2.653	1.645
Adição	-	1.172
Remensuração	(168)	150
Juros incorridos (i)	458	469
Pagamentos	(893)	(783)
Saldo no fim do exercício	2.050	2.653

(i) Inclui os valores aproximados de R\$ 68 e R\$ 87 de inflação corrente, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente.

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	3.041	2.091
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	(280)	950
Saldo no final do exercício	2.761	3.041
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(619)	(688)

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

Notas Explicativas



A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de baixo valor ou de curto prazo de duração (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa de nosso escritório), foram de R\$ 5.421 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e (R\$ 2.028 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Permutas financeiras	-	538
Compromissos em moeda corrente	138.110	130.248
Contratos de SCP's	7.948	10.241
Total	146.058	141.027
Circulante	34.650	36.434
Não circulante	111.408	104.593

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

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

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

Cronograma de vencimentos:

A vencer em:	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Até 01 ano	34.650	36.434
Acima de 01 até 02 anos	42.364	21.500
Acima de 02 até 03 anos	26.656	24.883
Acima de 03 anos	42.388	58.210
Total	146.058	141.027

Notas Explicativas



12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis	160.007	113.960
Adiantamentos de clientes – permutas	173.745	119.609
Total	333.752	233.569
Circulante	242.221	233.569
Não circulante	91.531	-

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação.

Os adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para garantia de obra (i)	6.747	3.218
Unidades concluídas (ii)	2.193	3.702
Total	8.940	6.920
Circulante	2.705	1.421
Não circulante	6.235	5.499

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

Notas Explicativas



14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	77.406	18.498
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	1.399
Demais obrigações (iii)	1.029	3	1.448	2.239
Total	1.029	3	78.854	22.136
Circulante	1.029	3	1.448	3.637
Não circulante	-	-	77.406	18.499

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iii) Do total de demais obrigações, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 999 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 2.126 em 31 de dezembro de 2021).

15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas. A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	6.185	5.941	6.388	6.550
Constituição e atualização de provisão	426	244	498	244
Reversão de provisão	(1.543)	-	(1.543)	(406)
Saldo no fim do exercício	5.068	6.185	5.343	6.388

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributário	5.068	6.185	5.068	6.185
Trabalhista	-	-	275	203
Total	5.068	6.185	5.343	6.388

Notas Explicativas



Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/12/2022	31/12/2021
Tributário	14	1.529
Trabalhista	950	1.397
Cível	57	-
Total	1.021	2.926

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias – RET		
IRPJ - diferido	2.845	3.158
CSLL - diferida	1.490	1.654
PIS - diferido	835	927
Cofins - diferido	3.860	4.285
(-) Provisão para distratos	(448)	(333)
Total	8.582	9.691
Circulante	6.331	5.241
Não circulante	2.251	4.450

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

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Base - RET	225.750	250.600
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	9.030	10.024
(-) Provisão para distratos	(448)	(333)
Total tributos RET	8.582	9.691
Circulante	6.331	5.241
Não circulante	2.251	4.450

Notas Explicativas



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	116.531	179.956	154.226	221.128
Alíquota - 34%	(39.621)	(61.185)	(52.437)	(75.184)
Resultado de equivalência patrimonial	35.371	57.731	(448)	1.413
Créditos fiscais não constituídos	-	-	-	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	2.608	1.230	(1.239)	(439)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	30.806	57.383
Total despesa com IRPJ e CSLL	(1.642)	(2.224)	(23.318)	(16.827)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(1.642)	(2.224)	(23.850)	(16.970)
Diferido	-	-	532	143
Total despesa com IRPJ e CSLL	(1.642)	(2.224)	(23.318)	(16.827)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante é de R\$ 56.097 (R\$ 58.199 em 31 de dezembro de 2021).

17. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.387.681	1.649.714
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.209.062)	(909.540)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(11.780)	(7.800)
Receita a apropriar com venda de imóveis	1.166.839	732.374
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.514.445	1.001.402
Custos incorridos apropriados	(765.184)	(546.590)
Provisão para distrato - efeito em custos	(6.977)	(4.473)
Compromissos com custos orçados a apropriar	742.284	450.339
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	424.555	282.035

Notas Explicativas



A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	310.255	139.964
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	749.187	312.764
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.059.442	452.728

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

c) Patrimônio de afetação

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

18. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias e em 31 de dezembro de 2021, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 208.191.252 (duzentos e oito milhões, cento e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

b) Ações em tesouraria

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

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15, especificou-se o seguinte:

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2022 (205.047.652 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas



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

- (i) Em 1º de outubro de 2021, a Companhia adquiriu 4.774.900 (quatro milhões, setecentos e setenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias de própria emissão para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento. Com isso, a Companhia totalizou em tesouraria 6.437.400 (seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, as quais foram aprovadas em 18 de março de 2021.
- (ii) Em 06 de outubro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 6.437.400 (seis milhões e quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 39.417, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 18 de março de 2021.
- (iii) Em 06 de outubro de 2021, a Companhia institui novo programa de recompra de ações com vigência até 07 abril de 2023, até o limite de 8.670.202 (oito milhões, seiscentas e setenta mil e duzentas e duas) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação.
- (iv) Em 08 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria do segundo programa de recompra aprovado em 06 de outubro de 2021, ou seja, 8.656.900 (oito milhões e seiscentas e cinquenta e seis mil e novecentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 41.501, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 06 de outubro de 2021.
- (v) Em 06 de junho de 2022, a Companhia institui novo programa de recompra de ações com vigência até 08 dezembro de 2023, até o limite de 7.804.512 (sete milhões, oitocentas e quatro mil e quinhentas e doze) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação.

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2022, era de R\$ 4,77, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 5,19 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2021).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2022 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2022	31/12/2021
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	3.143.600
Valor de aquisição	19.154	14.632
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,65
Valor de mercado	19.557	16.315

Notas Explicativas

**c) Transação de capital**

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

d) Lucro por ação

O lucro básico e diluído por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação.

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Básico/diluído	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	114.889	177.732
Número médio ponderado de ações (em milhares)	198.644	212.966
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,5784	0,8374

e) Dividendos adicionais distribuídos

- (i) Em maio de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 22.212, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- (ii) Em 13 de outubro de 2021, a Companhia em Reunião do Conselho de administração, aprovou a distribuição de dividendos intermediários e intercalares no montante de R\$ 120.000, tendo por base as reservas de lucros da Companhia, conforme divulgadas nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2020, representando, naquela data, R\$0,57639 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria. O pagamento dos dividendos ocorreu em 27 de outubro de 2021.
- (iii) Em 05 de maio de 2022, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 42.211, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2021.
- (iv) Em 11 de maio de 2022, a Companhia distribui dividendos intermediários no montante de R\$17.788, com base nas reservas de lucros conforme apurado nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021, representando, naquela data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- (v) Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribui dividendos intermediários no montante de R\$ 30.925 e intercalares no montante de R\$ 29.075, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros apresentadas nas demonstrações contábeis levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, naquela data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria.
- (vi) Em 07 de março de 2023, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 deliberadamente relativos aos resultados do exercício de 2022.

A companhia apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 1.789 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo calculado R\$ 27.286 referente aos dividendos mínimos estatutários e pagos o montante de R\$ 29.075 de dividendos intercalares no exercício

Notas Explicativas



(conforme Nota Explicativa nº 18 (e)).

31/12/2022

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

Data das movimentações da reserva de lucros no exercício

31/12/2022

Data	Saldo Inicial em 01/01/2022	90.214
08/06/2022	(-) Cancelamento de ações (cfe. Nota Explicativa nº 18 (b) v)	(41.501)
11/05/2022	(-) Dividendos intermediários (cfe. Nota Explicativa nº 18 (e) iv)	(17.788)
09/09/2022	(-) Dividendos intermediários (cfe. Nota Explicativa nº 18 (e) v)	(30.925)
09/09/2022	(-) Dividendos intercalares (cfe. Nota Explicativa nº 18 (e) v)	(29.075)
	(-) Reserva legal	(5.744)
	(-) Dividendos Adicionais (cfe. Nota explicativa nº 18 (e) vi)	(35.000)
	Resultado do exercício	114.889
	Saldo Final em 31.12.2022	45.070

Movimentação das
reservas de lucros

31/12/2022

31/12/2021

Saldo Inicial	90.214	122.997
(-) Cancelamento de ações	(41.501)	(39.417)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(77.788)	(120.000)
(-) Dividendos declarados	-	(42.211)
(-) Dividendos adicionais	(35.000)	-
(-) Reserva legal	(5.744)	(8.887)
Resultado do exercício	114.889	177.732
Subtotal da reserva de investimento	45.070	90.214

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido dos exercícios de 2022, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e

Notas Explicativas



- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	114.889	177.732
Constituição da reserva legal -%	5%	5%
(-) Reserva Legal	5.744	8.887
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	109.145	168.845
Dividendos mínimo estatutário -%	25%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-	42.211
Total dividendos a pagar	-	42.211
Total destinado a reserva de lucros	109.145	126.634
(-) Dividendos Intercalares	(29.075)	(36.420)
(-) Dividendo Adicionais	(35.000)	-
Total líquido de reserva de lucros	45.070	90.214

f) Outros resultados abrangentes

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa atualizado pelo índice do IPCA e posição passiva a 100% do CDI menos taxa de juros de 5,11% a.a. O fluxo de pagamento acompanha o mesmo fluxo da dívida à qual o *swap* está atrelado, sendo assim um *swap* para proteção de fluxo de caixa do contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda. O *swap* é mensurado a AVJORA.

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Venda de imóveis	-	-	569.371	614.581
Serviços prestados	8.175	762	6.794	5.223
Ajuste a valor presente	-	-	(3.479)	1.193
Provisão para distrato	-	-	(2.930)	258
Receita de indenização por distrato	-	-	-	1.124
Deduções da receita bruta	(707)	(66)	(14.429)	(13.109)
Receita líquida operacional	7.468	696	555.327	609.270

Notas Explicativas



20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos	(365.769)	(349.615)
Provisão para distrato	1.229	248
Custo financeiro	(473)	(2.946)
Garantia de obra	(3.975)	(3.237)
Total	(368.988)	(355.550)

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	(12.199)	(8.911)	(12.199)	(8.914)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(3.469)	(3.540)	(3.469)	(3.540)
Serviços de terceiros	(6.329)	(3.233)	(7.624)	(4.515)
Depreciação	(863)	(779)	(875)	(791)
Manutenção e utilidades	(3.871)	(2.351)	(4.010)	(2.786)
Legais e cartoriais	(512)	(282)	(614)	(462)
Demais despesas	(69)	(258)	(175)	(469)
Total	(27.312)	(19.354)	(28.966)	(21.477)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com vendas	(128)	(16)	(15.751)	(11.905)
Marketing, propaganda e comunicação	(39)	(1.339)	(12.061)	(9.268)
Despesas com estande	-	-	(35.849)	(35.195)
Outras despesas	(46)	-	(291)	(305)
Total	(213)	(1.355)	(63.952)	(56.673)

Notas Explicativas



23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para contingência	1.116	(244)	1.043	161
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(140)	(3)	(2.888)	(3)
Recuperação de despesas	-	529	-	529
Outras receitas (despesas)	10	-	(157)	(10)
Total	986	282	(2.002)	677

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos no exercício findo em de 31 de dezembro de 2022, (R\$ 3.830) representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos; e R\$ 860 representam receitas com ganhos do efeito de transferência de 20% dos custos estimados da aquisição de terreno ao lançamento do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda., (Nota Explicativa nº 8 (c)).

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos sobre aplicações financeiras	32.550	35.675	64.293	45.193
Variações monetárias	584	54	615	66
Instrumentos financeiros derivativos	378	-	378	-
Multas e juros recebidos	3.948	564	5.755	2.349
Outras receitas financeiras	-	-	-	34
Receitas financeiras	37.460	36.293	71.041	47.642
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	(35)	(279)
Despesas bancárias	(124)	(3)	(861)	(213)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(1.724)	(1.688)	(1.735)	(1.690)
Instrumentos financeiros derivativos	-	(378)	-	(378)
Outras despesas financeiras	(465)	(495)	(706)	(517)
Despesas financeiras	(2.313)	(2.564)	(3.337)	(3.077)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	35.147	33.729	67.704	44.565

Notas Explicativas



25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 7	-	-	361	2.176
Juros capitalizados sobre investimentos, conforme Nota Explicativa nº 9	-	2.117	-	-
Adiantamentos de clientes – permutas realizadas no exercício	-	-	56.279	70.860
Cancelamentos de ações em tesouraria, conforme Nota Explicativa nº 18.	41.501	39.417	41.501	39.417
Efeitos da NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos (IFRS 16)	168	1.172	168	1.172
Dividendos propostos conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 18	-	42.211	-	42.211
Dividendos adicionais conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 18	35.000	-	35.000	-

26. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

27. Segmentos operacionais

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

Notas Explicativas



28. Seguros

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

Modalidade	31/12/2022 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	32.002
Risco de engenharia	1.030.948
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	5.000
Garantias contratuais com permutantes.	163.712
Escritório	12.077
Total	1.243.739

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre maio de 2023 e setembro de 2026.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram o capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas Explicativas



b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	6	173	32.685	4.620
Caixa restrito	-	-	950	2.495
Títulos e valores mobiliários	236.218	383.401	500.919	566.812
Contas a receber	-	-	397.511	352.984
Partes relacionadas	45.751	28.265	30.816	13.330
Valor Justo:				
Instrumentos financeiros e derivativos	2.480	-	2.480	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	2.050	2.653	44.618	3.067
Fornecedores	514	239	19.550	12.230
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	138.110	130.248
Partes relacionadas	-	-	14.361	14.361
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	538
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	7.948	10.241
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	-	77.406	18.499

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme

Notas Explicativas



Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCs)	-	-	77.406	18.499
---	---	---	--------	--------

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo.
A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e

Notas Explicativas

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A Companhia atua na administração dos riscos mencionados através de processos e controles implementados em cada área envolvida. Em relação aos processos e controles considera que os níveis de aprovação e segregação de funções são suficientes para garantir o monitoramento das operações, cumprimento das exigências regulatórias e legais, documentação apropriada dos procedimentos, aprovações mediante estudos e análises preparados na periodicidade estabelecida.

e) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

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

As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2022 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade - instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 31/12/2022	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 4)	26.114	CDI	101,0% do CDI	13,19%	3.445
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 4)	950	CDI	100,0% do CDI	13,06%	124
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 5)	284.489	CDI	110,2% do CDI	14,39%	40.951
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	107.375	CDI	94,0% do CDI	12,27%	13.176
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	919	SELIC	100,0% da Selic	13,22%	122
Títulos públicos federais (Nota Explicativa nº 5)	108.136	IPCA	Juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a	6,76%	7.310
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 5)	2.480	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a (Ponta passiva).	10,60%	263
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 6)	412.741	INCC-DI	-	4,51%	18.603
Contas a receber de unidades concluídas (Nota Explicativa nº 6)	2.914	IGPM	-	4,61%	134
Mútuo financeiro ((a) Nota Explicativa nº 8)	11.514	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14,06%	1.619
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 8)	5.210	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	16,06%	837

Notas Explicativas



			CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	14,56%	1.935
Mútuo financeiro ((c) Nota Explicativa nº 8)	13.292	CDI			
Total	976.134		Impacto no resultado e patrimônio líquido		88.519

Passivos financeiros	Saldo em 31/12/2022	Fator de Risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária -Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº 10)	42.365	-	Média de 8,97 % a.a.	8,97%	(3.800)
CCB – Financiamento Imobiliário ((ii) Nota Explicativa nº 10)	203	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	113,06%	(230)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	7.380	IGPM	-	4,61%	(340)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	4.019	INCC-DI	-	4,51%	(181)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	126.711	IPCA	-	5,49%	(6.957)
Contratos de SCP's (Nota Explicativa nº 11)	7.948	INCC-DI	-	4,51%	(358)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i) nota explicativa nº 13)	77.406	INCC-DI	-	4,51%	(3.489)
Total	266.032		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(15.355)

Notas Explicativas



g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	325	42.243	42.568
Arrendamento mercantil	578	1.472	2.050	578	1.472	2.050
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	34.650	111.408	146.058

h) Concentração de risco

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

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5,11% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Banco	Operação Financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva	31/12/2022
						CDI menos 5%			
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	71.538	a.a.	69.058	2.480

- (i) Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA até o momento do lançamento do empreendimento.

Notas Explicativas

i) **Concentração de risco**

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela administração, de baixo risco e atreladas ao CDI e IPCA. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber. A Companhia possui uma operação de swap como forma de gerenciamento de risco relacionados à variação do IPCA.

j) **Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 29 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 2</u>
Ativos financeiros		
Valor Justo:		
Instrumentos financeiros e derivativos	2.480	2.480
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	7.948
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	77.406

Notas Explicativas**30. Eventos Subsequentes.****Dividendos Adicionais**

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 7 de março de 2023, foi aprovada a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2022, no valor de R\$ 35.000. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para 26 de abril de 2023 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Os R\$ 35.000 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 (dezoito centavos) por ação.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA		
Companhia: Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A		Posição em 30/12/2022
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (1)	55.418.779	27,8%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda (2)	55.418.778	27,8%
Tarpon Capital	30.170.200	15,2%
Outros	58.526.924	29,3%
Total	199.534.352	100,0%

(1) Ações detidas pelo Grupo Cyrela:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	47.932.493	24,0%
Seller Consultoria Imobiliaria E Representacoes Ltda	7.486.286	3,8%
Total	55.418.779	27,8%

(2) Ações detidas pela RH Empreend e pessoas físicas vinculadas:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.194.298	16,1%
Ralph Horn	19.354.337	9,7%
Ovadia Horn	3.870.143	1,9%
Total	55.418.778	27,8%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO		
Posição em 30/12/2022		
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Controlador	121.489.223	61%
Administradores		
Conselho de Administração	86.800	0%
Diretoria	8.200	0%
Ações em Tesouraria	4.100.000	2%
Outros Acionistas	73.850.129	37%
Total	199.534.352	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

De acordo com o Estatuto Social, capítulo IX artigo 48, a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimonial patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e no 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.15 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa no 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos a receita de incorporação imobiliária como uma área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em

orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, para validar resultado de incorporação imobiliária eo reconhecimento de receita: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) obtivemos em base de testes, os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) para as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtivemos esclarecimentos e examinamos as evidências para suportar as variações ocorridas ; (d) testamos a acuracidade dos cálculos matemáticos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) inspecionamos determinados contratos de vendas em base amostral, e realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; e (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária reconhecimento de receita e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento

profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de março de 2023

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

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

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

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

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 Janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório da Administração e do Parecer dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 7 de março de 2023.

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 Janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 8 de março de 2023.

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 8 de março de 2023.

À Diretoria