



DESTAQUES 2T24

Receita líquida: R\$295 milhões (+4% A/A); no acumulado do ano R\$ 580 milhões (+31% A/A)

Margem bruta aj.: 31,8% no tri (-1,5 p.p. A/A) e 34,4% no acumulado do ano (+1,7 p.p. A/A);

Lucro líquido: R\$66 milhões no tri com margem líquida de 22,4%. No semestre, foram R\$ 136 milhões (+44% A/A) com margem de 23,4% (+2,0p.p. A/A);

ROE anualizado: 21% ao final do 2T24;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,8 bilhão (+38% vs. 2T23), com margem de 35,3%;

Geração de caixa aj.: R\$ 67 milhões no tri; no acumulado do ano queima de R\$ 0,3 milhão (ou geração de R\$ 133 milhões ex-terrenos);

Caixa líquido em 30/jun: R\$125 milhões;

Aprovados dividendos intercalares de R\$15,7 milhões relativos ao 2T24, ~R\$0,08 por ação, a serem pagos em 26/ago;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 660 milhões no tri e R\$ 1,4 bilhão no semestre (+45% A/A);

Vendas Líquidas % Lavvi: R\$ 461 milhões no trimestre (+18% vs. 2T23); no semestre R\$ 1,2 bilhão (+116% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 25% no trimestre e 53% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$5,7 bilhões (visão 100%), ou R\$ 4,1 bi no %Lavvi.

Teleconferência em português
08 de agosto de 2024 - 9h (8h EST)
Link de acesso: [Clique aqui](#)

2T24

RELEASE DE RESULTADOS

07/08/2024

Sumário

Destaques.....	3
Desempenho Operacional.....	4
Desempenho Econômico-Financeiro.....	11
Receita Líquida.....	11
Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH).....	12
Despesas Comerciais.....	13
Despesas Gerais e Administrativas.....	13
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	14
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	14
EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH).....	15
Resultado Financeiro.....	15
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	16
BALANÇO PATRIMONIAL.....	17
Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog).....	17
Contas a Receber.....	17
Endividamento e Caixa Líquido.....	18
EVENTOS RECENTES.....	19
ANEXO I – Demonstração dos resultados.....	20
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	21
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto.....	23

Divulgação de Resultados 2T24

São Paulo, 07 de agosto de 2024 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2024 (2T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras e estabelecidas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 16 de julho de 2024.

Destaques

Lançamentos	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
VGv Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	1.027.660	819.857	25%	887.210	16%	1.847.517	1.323.303	40%
VGv Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	961.565	784.521	23%	812.514	18%	1.746.086	1.225.843	42%
VGv Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	659.767	784.521	-16%	812.514	-19%	1.444.288	998.512	45%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	69%	100%	-31,4 p.p.	100%	-31,4 p.p.	83%	81%	1,3 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	4	1	300%	1	300%	5	2	150%
Número de Unidades Lançadas	1.018	1.094	-7%	153	565%	2.112	421	402%
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	11.846	10.443	13%	30.025	-61%	11.180	23.234	-52%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.009	749	35%	5.799	-83%	875	3.143	-72%
Área Útil Lançada (m ²)	86.751	78.506	11%	29.549	194%	165.257	56.956	190%
Vendas Líquidas	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	721.708	803.370	-10%	485.886	49%	1.525.078	719.014	112%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	690.250	770.986	-10%	447.074	54%	1.461.236	670.037	118%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	461.090	694.281	-34%	389.662	18%	1.155.371	535.536	116%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	67%	90%	-23,3 p.p.	87%	-20,4 p.p.	79%	80%	-0,9 p.p.
Número de Unidades Vendidas	644	1.145	-44%	246	162%	1.789	411	335%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Receita Líquida	295.145	285.212	3%	283.528	4%	580.357	442.693	31%
Lucro Bruto	89.064	101.564	-12%	93.331	-5%	190.628	142.556	34%
% Margem Bruta	30,2%	35,6%	-5,4 p.p.	32,9%	-2,7 p.p.	32,8%	32,2%	0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽⁴⁾	93.882	105.709	-11%	94.338	0%	199.591	144.705	38%
% Margem Bruta Ajustada ⁽⁴⁾	31,8%	37,1%	-5,3 p.p.	33,3%	-1,5 p.p.	34,4%	32,7%	1,7 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	76.204	74.786	2%	67.194	13%	150.990	96.449	57%
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	25,8%	26,2%	-0,4 p.p.	23,7%	2,1 p.p.	26,0%	21,8%	4,2 p.p.
Lucro Líquido Controlador	65.977	70.004	-6%	69.133	-5%	135.981	94.742	44%
% Margem Líquida	22,4%	24,5%	-2,2 p.p.	24,4%	-2,0 p.p.	23,4%	21,4%	2,0 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,34	0,36	-6%	0,35	-5%	0,70	0,48	44%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
Resultado a Apropriar	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.819.439	1.546.568	18%	1.322.069	38%	1.819.439	1.322.069	38%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	641.353	565.887	13%	454.669	41%	641.353	454.669	41%
Margem dos Resultados a Apropriar	35,3%	36,6%	-1,3 p.p.	34,4%	0,9 p.p.	35,3%	34,4%	0,9 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	(125.003)	(74.208)	68%	(481.584)	-74%	(125.003)	(481.584)	-74%
Caixa e Aplicações (bruto)	616.979	517.460	19%	545.825	13%	616.979	545.825	13%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.577.852	1.466.069	8%	1.311.678	20%	1.577.852	1.311.678	20%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-7,9%	-5,1%	-2,9 p.p.	-36,7%	28,8 p.p.	-7,9%	-36,7%	28,8 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa⁵	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	107.668	25.799	317%	56.319	91%	133.467	94.842	41%
(-) Terrenos	(40.248)	(93.541)	-57%	(38.915)	3%	(133.789)	(66.641)	101%
Geração (Consumo) de Caixa	67.420	(67.742)	N/A	17.403	287%	(322)	28.200	N/A

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

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

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

(4) Os ajustes referem-se apenas a juros de SFH.

(5) Valores de geração e/ou queima caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras. Será informado se ajustados pela aquisição terrenos.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 2T24 realizamos o lançamento de dois empreendimentos. O primeiro deles, o **Palace by Praças da Cidade**, representa a 5ª fase do terreno do Brás, terreno onde se encontram também os empreendimentos já lançados e muito bem vendidos do Praça Piratininga, Praça Mooca, Wonder by Praças da Cidade e High Wonder. No Palace foram ofertadas 213 unidades, com metragens de 86m², 142m² e 164m².

O projeto conta com uma torre única, destinada ao médio-alto padrão, e fechou o trimestre com 48% de seu VGV vendido.



PALACE

BY PRAÇAS DA CIDADE

- ✓ **Lançamento:** abril/2024
- ✓ **Unidades:** 213
- ✓ **VGV:** R\$296 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$296 milhões
- ✓ **Localização:** Brás, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Médio-alto
- ✓ **Entrega:** set/2027
- ✓ **%Lawi:** 51%
- ✓ **% Vendido (un.):** 51%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 48%

Além do Palace, lançamos também a última fase do empreendimento **Eden**, em parceria com a Cyrela, **Escape Eden**, com VGV potencial de R\$ 316 milhões. Tem metragens de 26m² a 183m², distribuídas entre studios, 1 a 2 suítes e apartamentos de 3 dormitórios. O empreendimento encerrou o trimestre com 44% vendido.

Vale destacar que, com este lançamento, o consolidado do empreendimento Eden, em todas as suas fases e torres lançadas, encontra-se com 78% de seu VGV total vendido até o final do 2T24.



ESCAPE EDEN



- ✓ **Lançamento:** junho/2024
- ✓ **Unidades:** 259
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 256
- ✓ **VGV:** R\$316 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$309 milhões
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** novembro/2027
- ✓ **%Lavvi:** 45%
- ✓ **% Vendas (VGV):** 44%
- ✓ **% Vendas (un.):** 47%

Lançamentos de Torres Adicionais

Além dos dois lançamentos citados acima, lançamos também outras torres do Alive e do Nowvo Barra Funda.

Alive Home Resort (4ª torre lançada de um total de 4 torres)

No 1T24 lançamos o Alive Home Resort - na ocasião com três torres de um total de quatro. Devido à ótima performance de vendas das primeiras torres, a Companhia antecipou o lançamento da quarta e última torre para este 2T24, com um VGV potencial de R\$ 347 milhões. Fechamos o trimestre com aprox. 22% desta torre vendida, acumulando assim quase 60% de vendas do VGV total de ~R\$ 1,2 bilhão.

Novvo Barra Funda (4ª torre lançada de um total de 5 torres)

No 4T23 lançamos o Novvo Barra Funda, primeiro empreendimento do segmento econômico da Companhia. Na ocasião, lançamos oficialmente três torres de um total de cinco.

No 2T24 lançamos a 4ª torre, com VGV potencial de R\$ 69 milhões. Esta torre já apresentou ótima VSO, com ~62% do VGV vendido no trimestre de seu lançamento.

Com isso, nas 4 torres lançadas, o VGV atingiu R\$ 235 milhões e acumula até o segundo trimestre 81% vendido.

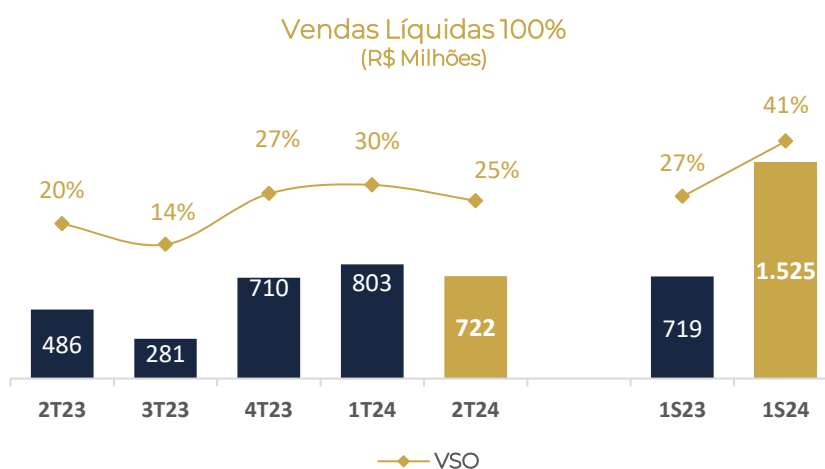
A Companhia já está em fase avançada para o lançamento da 5ª e última torre, prevista agora para o 3º trimestre de 2024.

Vendas e Distratos

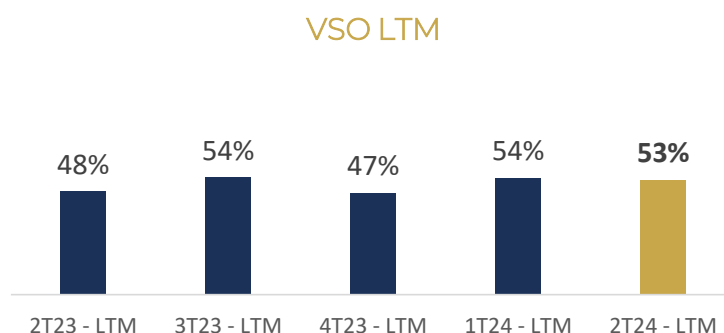
As vendas líquidas contratadas no 2T24 totalizaram **R\$722 milhões**, aumento **49%** ante o 2T23. No semestre, as vendas mais do que dobraram em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo **R\$ 1,5 bilhão** (+112% vs. 1S23).

Do total de vendas, 37% representam as vendas do **Palace by Praças da Cidade** e do **Escape Eden** (somados). O **Alive** continuou performando bem, tanto nas torres lançadas anteriormente como na nova torre recém-aberta. Ao todo este empreendimento representou 21% das vendas do trimestre. Destacamos também a **venda de estoque**, que continuou crescendo na média mensal em relação aos trimestres anteriores.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **25% no trimestre**.

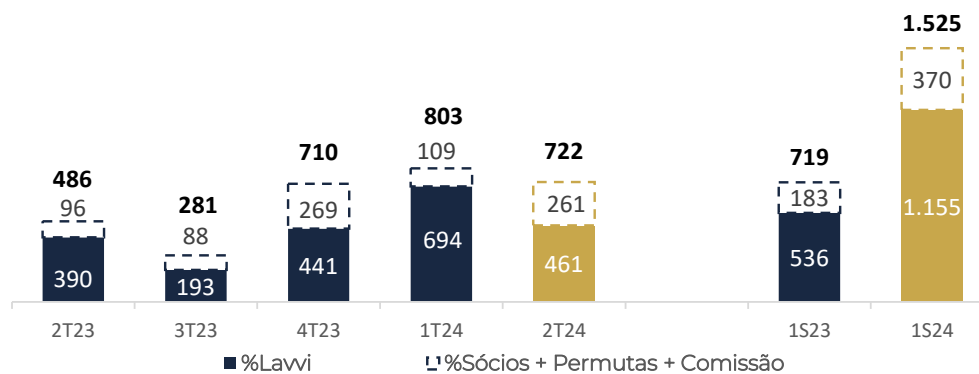


Na visão anual, a **VSO consolidada registrou 53%**, conforme o gráfico a seguir, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$461 milhões no trimestre. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.

Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ Milhões)



Os distratos registraram R\$ 27 milhões no trimestre. Este valor corresponde a 32 unidades, das quais 3 foram trocadas por outras unidades e 9 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Vendas Brutas 100%	748.327	837.837	(10,7%)	526.248	42,2%	1.586.164	776.977	104,1%
Distratos 100%	26.619	34.467	(22,8%)	40.362	(34,0%)	61.086	57.963	5,4%
Vendas Líquidas 100%	721.708	803.370	(10,2%)	485.886	48,5%	1.525.078	719.014	112,1%
Vendas Líquidas %Lavvi	461.090	694.281	(33,6%)	389.662	18,3%	1.155.371	535.536	115,7%
Distratos / Vendas Brutas	4%	4%	-1 p.p.	8%	-4 p.p.	4%	7%	-4 p.p.

Estoque

Ao final do 2T24, o estoque a valor de mercado era de R\$2,1 bilhões, correspondendo a 1.517 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 86%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), **ii) 56%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii) apenas 7** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, **os empreendimentos apresentam média ponderada de 82% de suas unidades vendidas.**

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	656	334	400	1	99,8%	99,7%
Mowva	Pronto	set-17	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	-	-	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.062	425	65	3	95,4%	99,1%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	2.245	1.144	272	3	98,9%	98,9%
Lumiere	Em Obras	nov-20	10.791	10.791	370	9	97,6%	96,7%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	167.103	167.103	449	41	90,9%	77,8%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	72.183	72.183	576	107	81,4%	78,9%
Grand Vitrali	Em Obras	out-21	31.537	25.230	408	56	86,3%	85,0%
High Wonder	Em Obras	fev-22	794	405	258	1	99,6%	99,7%
Verdant	Em Obras	abr-22	6.369	6.369	174	3	98,3%	97,9%
Green View	Em Obras	jun-22	113.567	113.567	408	54	86,8%	66,2%
Grand Square	Em Obras	ago-22	130.805	104.644	343	195	43,1%	42,1%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	51.505	51.505	589	20	96,6%	90,9%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	188.528	84.838	1.020	99	90,3%	85,7%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	346.797	346.797	153	24	84,3%	59,9%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	45.028	45.028	934	244	73,9%	81,4%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	159.738	71.882	203	46	77,3%	77,9%
Alive Home Resort	Lançamento	mar-24	459.861	459.861	1.384	369	73,3%	57,8%
Palace by Praças da Cidade	Lançamento	abr-24	140.293	71.521	213	104	51,2%	48,2%
Escape Eden	Lançamento	jun-24	169.698	76.364	259	138	46,7%	43,7%
Total	-	-	2.098.560	1.709.991	9.976	1.517	82,1%	75,7%

¹ R\$ Milhares

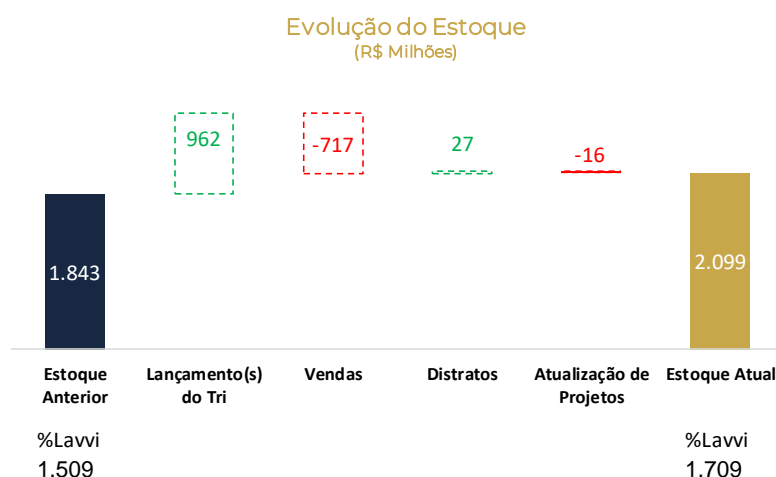
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 1T24, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

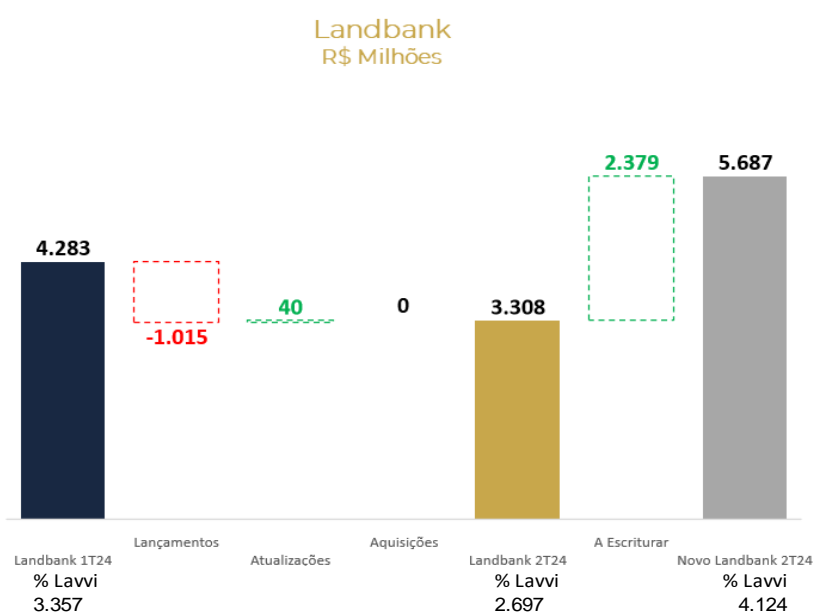
Landbank

No 2º trimestre de 2024 a Companhia não adquiriu terrenos.

Sendo assim, o **landbank** fechou o trimestre com R\$ 5,7 bilhões de VGV potencial (visão 100%) ou **R\$ 4,1 bilhões na participação Lavvi**. Além dos lançamentos, as variações se deram por atualizações dos projetos.

Reforçamos a posição confortável para os lançamentos da marca Lavvi tanto de 2024 como de 2025 nos segmentos de médio-alto padrão a luxo. Seguimos negociando terrenos para o segmento econômico para formar o landbank da Novvo a ser lançado de 2025 em diante.

A forma de aquisição do atual landbank se deu/dará 69% via caixa (no tempo) e 31% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **73%**.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					62	62
Centro		1.153			91	1.244
Zona Leste						0
Zona Sul	931	871	2.379		200	4.381
Total	931	2.024	2.379	0	353	5.687

Econômico: projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 14.000 R\$/m²;

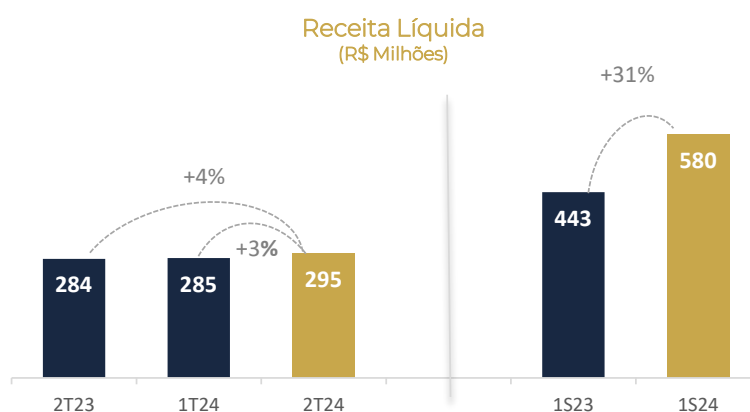
Alto: projetos com preço médio de 14.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;

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

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 2T24, a receita líquida totalizou **R\$295 milhões**, um incremento de **+4% vs. 2T23**. No semestre foram **R\$ 580 milhões**, superando o mesmo período do ano anterior em **31%**. A Companhia teve **receita recorde**, tanto na base trimestral quanto na base semestral.



O incremento de 4% pode parecer tímido frente ao crescimento de 54% A/A das vendas líquidas, mas é explicado pela base de comparação do 2T23, quando foi lançado um produto de luxo, o **Saffire**. Pelo perfil já saiu na ocasião com um %PoC altíssimo, em contraponto aos lançamentos do trimestre atual, **Alive**, **Palace** e **Novo Barra Funda**, em que o peso dos terrenos são muito menores, impactando o reconhecimento das suas receitas.

A receita líquida neste 2T24 veio de forma equilibrada entre as **vendas realizadas no período** e a **evolução do %PoC** dos empreendimentos cujas obras estão em andamento. Ressaltamos que a evolução do %PoC (avanço das obras) segue contribuindo de forma importante para a receita da Lavvi.

O **Alive Home Resort** continuou contribuindo para os resultados da empresa. No 2T24, antecipamos o lançamento da última torre do projeto, seguimos vendendo e reconhecemos contabilmente pelo %PoC de largada a venda da torre inteira de studios para um fundo. O **Palace**, 5ª fase do terreno no Brás, teve ótima performance de vendas no trimestre de lançamento, sendo também reconhecido pelo %PoC de largada.

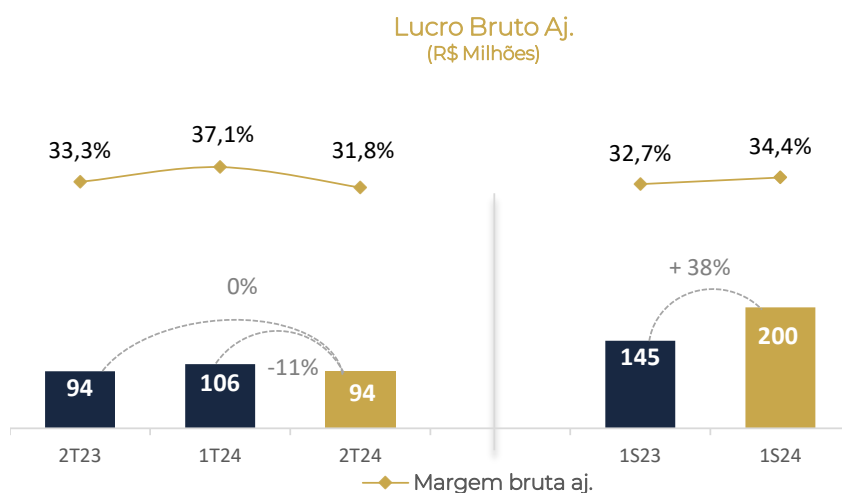
Além destes lançamentos, destaque para o **Villa** e o **Galleria**, que contribuíram com novas vendas e com o avanço de suas obras.

Por fim, ressaltamos que as ótimas vendas do **Escape Eden**, projeto em parceria com a Cyrela, contribuíram para nosso resultado líquido através da conta de Equivalência Patrimonial.

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

Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH)

O lucro bruto ajustado² alcançou R\$ 94 milhões no trimestre, estável vs. 2T23. A margem bruta ajustada² ficou em 31,8%, retração de 1,5 p.p. em relação ao 2T23. No semestre o lucro bruto aj. totalizou R\$200 milhões com margem de 34,4%, altas de 38% e 1,7 p.p, respectivamente.



Apesar da receita ter crescido 4% A/A, o lucro bruto aj. ficou estável, devido à redução de 1,5 p.p da margem bruta A/A. A margem foi impactada por efeitos pontuais, explicados a seguir, e não representa novo patamar de margens da Companhia.

Na comparação com o 1T24, o lucro bruto aj. ficou 11% abaixo devido ao mix dos produtos vendidos. No 1º trimestre, tivemos vendas relevantes do **Saffire** que tem margem contábil acima de 40%, enquanto no 2T24 os projetos vendidos estão com margem em linha com a média da Companhia. Adicionalmente, tivemos impactos nos indicadores macro e micro (específicos da Companhia), sendo estes últimos relacionados principalmente aos lançamentos do **Alive** e **Palace** - empreendimentos que representaram ~30% do lucro bruto do trimestre.

Do lado macro, tivemos a defasagem temporal de **0,74p.p** entre o INCC que corrige a carteira (n-2) e o INCC que corrige a obra (n-1), o que impactou nossa margem bruta. No 3º trimestre é esperado o efeito contrário com o percentual mais forte do índice corrigindo a nossa carteira.

Entre os fatores micro, os principais impactos foram no **Alive** e no **Palace**. No **Alive**, com o reconhecimento contábil da venda da sua torre de studios, o impacto decorre pelo desconto comercial, ajuste AVP contábil e reconhecimento de custos a incorrer com FF&E (sigla em inglês para móveis, utensílios e equipamentos). Somando estes efeitos, a margem do produto **Alive** e por consequência a margem consolidada da Lavvi foram impactadas neste trimestre (**aproximadamente 1,8p.p.** na Lavvi).

Destacamos que o impacto do ajuste AVP contábil oriundo do fluxo de pagamentos diferenciado desta venda deve ser recuperado a cada novo trimestre, já a partir do 3º trimestre deste ano, conforme o prazo da entrega do projeto (e do recebimento caixa) for se aproximando. Isso deve melhorar a margem do empreendimento ao longo do tempo. Efeito similar já foi visto no projeto **Galleria**, que teve sua torre de studios reconhecida no 1T23, com sua margem contábil crescendo desde então.

² O ajuste atribuído ao lucro bruto aj. e margem bruta aj. refere-se apenas aos juros de SFH.

Grande parte das vendas do **Palace** foi feita com tabela curta, gerando no pós chaves um LTV médio no empreendimento da ordem de 13%. Apesar de afetar a margem bruta (**aproximadamente 0,5p.p.** na margem consolidada da Lavvi pelo desconto concedido na antecipação do fluxo), gera benefícios para a margem líquida da Companhia, com a aplicação dos recursos, redução de juros do financiamento e principalmente uma carteira saudável, com clientes mais comprometidos.

Dado o caráter pontual dos fatores elencados, a Companhia segue otimista para a retomada da sua margem ainda no decorrer do 2º semestre deste ano.

Por fim, registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem bruta aj. ficou em **34,9% (+0,9 p.p.** relação aos 12 meses anteriores).

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$24 milhões no 2T24, um valor 24% acima do mesmo período do ano anterior. No semestre, foram R\$ 45 milhões de despesas comerciais, alta de 25% vs. 1S23.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Despesas com vendas	(5.151)	(6.538)	-21%	(4.496)	15%	(11.689)	(10.313)	13%
Marketing, propaganda e comunicação	(6.149)	(5.982)	3%	(7.435)	-17%	(12.131)	(13.098)	-7%
Despesas com estande	(11.252)	(8.323)	35%	(7.271)	55%	(19.575)	(12.833)	53%
Outras despesas	(1.192)	(747)	60%	(3)	39633%	(1.939)	(6)	32217%
Total	(23.744)	(21.590)	10%	(19.205)	24%	(45.334)	(36.250)	25%
% Receita Líquida	-8,0%	-7,6%	-0,5 p.p.	-6,8%	-1,3 p.p.	-7,8%	-8,2%	0,4 p.p.

A abertura destas despesas no 2T24 se concentrou nas despesas com estande, representando quase metade do total. O aumento de 55% (A/A) nesta linha se deve ao maior número de estandes em construção, visando os futuros lançamentos. Apesar do aumento significativo, as despesas comerciais estão em linha com a estratégia da Companhia, de lançar significativamente mais neste ano quando comparado ao ano anterior. Vale ressaltar que, isto também se aplica à variação de +25% na comparação semestral.

Também contribuíram para o aumento das despesas comerciais na comparação A/A o incremento da rubrica de outras despesas, principalmente refletindo verbas relacionadas ao segmento econômico, por conta do projeto Novvo Barra Funda.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$15 milhões, um aumento de 27% vs. 2T23.

Despesas G&A, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Despesas com pessoal	(5.110)	(4.893)	4%	(3.892)	31%	(10.003)	(7.652)	31%
Participação de empregados (PLR)	(1.476)	(2.225)	-34%	(1.353)	9%	(3.701)	(1.915)	93%
Serviços de terceiros	(4.415)	(5.930)	-26%	(3.622)	22%	(10.345)	(6.421)	61%
Depreciação	(302)	(333)	-9%	(199)	52%	(635)	(381)	67%
Manutenção e utilidades	(2.049)	(1.920)	7%	(1.148)	78%	(3.969)	(2.572)	54%
Legais e cartoriais	(281)	(98)	187%	(378)	-26%	(379)	(611)	-38%
Despesas com honorários adm	(1.096)	(1.096)	0%	(1.033)	6%	(2.192)	(2.010)	9%
Demais despesas	(56)	(188)	-70%	(7)	700%	(244)	(205)	19%
Total	(14.785)	(16.683)	-11%	(11.632)	27%	(31.468)	(21.767)	45%
% Receita Líquida	-5,0%	-5,8%	0,8 p.p.	-4,1%	-0,9 p.p.	-5,4%	-4,9%	-0,5 p.p.

Os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, terceiros e manutenção. Na linha de pessoal houve aumento no quadro de colaboradores ao longo dos últimos 12 meses, tanto pelas iniciativas relacionadas à empresa Novvo (focada no segmento econômico) como pelo próprio crescimento de estrutura organizacional da Companhia. Na linha de terceiros, tivemos incremento nas verbas relacionadas a assessoria e consultoria diversas, refletindo também a maior estrutura organizacional da Companhia em 2024. Por fim, em manutenção, tivemos alguns gastos adicionais com manutenção de softwares.

No semestre, as despesas gerais somaram **R\$31,5 milhões**, um aumento de 45% A/A que reflete principalmente os mesmos efeitos acima apontados na variação trimestral.

Resultado de Equivalência Patrimonial

No 2T24 a linha de resultado de equivalência patrimonial **expandiu 352% vs. 2T23**, para registrar **R\$ 20 milhões**, refletindo os resultados advindos do empreendimento **Eden**, lançado em parceria com a Cyrela, onde a Lavvi tem participação de 45%. Vale lembrar que neste 2º trimestre de 2024, foi lançada a última torre (Escape Eden) deste empreendimento, que encerrou o período 44% vendida. Ao todo, considerando os lançamentos desde o 4T22, o empreendimento encontra-se com **78% do seu VGV vendido**.

Desta forma, o resultado contabilizado reflete tanto a **boa performance oriunda das novas vendas realizadas no trimestre**, em especial da torre **Escape Eden** - lançada no trimestre – como também reflete a evolução da obra refletida no %PoC das torres anteriormente lançadas.

R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	20.264	8.574	136%	4.481	352%	28.838	10.986	162%

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando receita líquida de R\$0,3 milhão vs. despesa líquida de R\$0,9 milhão no 2T23. No semestre, as despesas totalizam R\$ 1,2 milhão (-21% A/A).**

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Provisão para contingência	(958)	(882)	9%	(562)	70%	(1.840)	(912)	102%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	864	-	N/A	(142)	N/A	864	(230)	N/A
Outras receitas (despesas)	379	(675)	N/A	(283)	N/A	(296)	(464)	-36%
Total	285	(1.557)	N/A	(987)	N/A	(1.272)	(1.606)	-21%
% Receita Líquida	0,1%	-0,5%	0,6 p.p.	-0,3%	0,4 p.p.	-0,2%	-0,4%	0,1 p.p.

A variação das outras receitas (despesas) operacionais no 2T24 se concentrou nas linhas de outros ganhos com investimentos e outras receitas, ambas beneficiando tanto a comparação trimestral como a comparação semestral vs. os mesmos períodos de 2023.

EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O EBITDA ajustado³ encerrou o trimestre em R\$76 milhões, um ganho de 13% em relação 2T23. No semestre, somou R\$151 milhões, um ganho de 57% em relação 1S23.

EBITDA, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	70.820	72.113	-2%	73.135	-3%	142.933	103.217	38%
Imposto de Renda e CS	8.987	7.281	23%	8.829	2%	16.268	13.958	17%
Resultado Financeiro	(8.723)	(9.086)	-4%	(15.976)	-45%	(17.809)	(23.256)	-23%
Depreciação & Amortização	302	333	-9%	199	52%	635	381	67%
EBITDA	71.386	70.641	1%	66.187	8%	142.027	94.300	51%
% Margem EBITDA	24,2%	24,8%	-0,6 p.p.	23,3%	0,8 p.p.	24,5%	21,3%	3,2 p.p.
Juros Capitalizados	4.818	4.145	16%	1.007	378%	8.963	2.149	317%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	76.204	74.786	2%	67.194	13%	150.990	96.449	57%
% Margem EBITDA Ajustada⁽¹⁾	25,8%	26,2%	-0,4 p.p.	23,7%	2,1 p.p.	26,0%	21,8%	4,2 p.p.

(1) Os ajustes referem-se apenas a juros de SFH.

A margem EBITDA aj. foi de **25,8%** no trimestre, um ganho de 2,1 p.p em relação ao 2T23. Esse avanço da margem EBITDA é explicado pela forte contribuição da linha de resultado de equivalência patrimonial no resultado operacional da Lavvi, reflexo principalmente do projeto **Eden**.

No acumulado do ano, o EBITDA aj. alcançou R\$ 151 milhões, melhor resultado de um semestre da Companhia. O crescimento expressivo de 57% A/A se deve pela forte alta do lucro bruto A/A, como reflexo da maior margem bruta do 1S24 quando comparado ao 1S23.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em quase **R\$9 milhões**, apresentando redução de 45% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	14.265	10.271	39%	15.704	-9%	24.536	25.595	-4%
Juros recebidos	1.452	1.348	8%	1.437	1%	2.800	2.932	-5%
Outras receitas financeiras	418	545	-23%	508	-18%	963	780	23%
Receitas Financeiras	16.135	12.164	33%	17.649	-9%	28.299	29.307	-3%
Despesas bancárias	(290)	(263)	10%	(104)	179%	(553)	(518)	7%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(538)	(386)	39%	(389)	38%	(924)	(694)	33%
Outras despesas financeiras	(6.584)	(2.429)	171%	(1.180)	458%	(9.013)	(4.839)	86%
Despesas Financeiras	(7.412)	(3.078)	141%	(1.673)	343%	(10.490)	(6.051)	73%
Resultado Financeiro	8.723	9.086	-4%	15.976	-45%	17.809	23.256	-23%

A redução do resultado financeiro reflete majoritariamente o aumento da dívida bruta, que impactou a conta de outras despesas financeiras em função dos juros da nota comercial emitida pela Companhia no início deste ano. Esta nota comercial é o lastro da 226ª emissão de CRI da OPEA Securitizadora.

Por outro lado, como o caixa bruto está em patamar elevado, por mais que a taxa SELIC tenha caído nos últimos 12 meses, a redução registrada de 9% nas receitas financeiras do 2T24 para o 2T23 não foi significativa na redução do resultado financeiro.

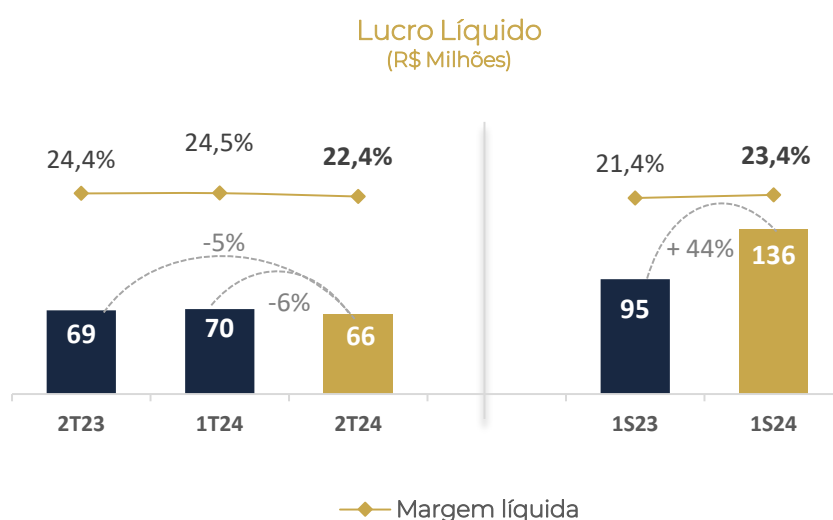
³ Os ajustes atribuídos ao EBITDA aj. e margem EBITDA aj. referem-se apenas aos juros de SFH.

De forma similar, a redução do resultado financeiro no semestre em 23% também foi provocada pela alta das despesas financeiras (+73% A/A), oriunda dos juros da nota comercial comentada acima.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$66 milhões no trimestre, **redução de 5%** quando comparada ao 2T23. A margem líquida nesse trimestre alcançou **22,4%**. No semestre, o lucro líquido teve alta de 44%, com **margem líquida de 23,4%**, ganho de 2,0 p.p. vs. 1S23.

Este resultado do semestre foi obtido a partir do crescimento de 38% no lucro bruto aj. e impulsionado pela equivalência patrimonial (contabilização da participação de 45% da Lavvi nos empreendimentos Eden).



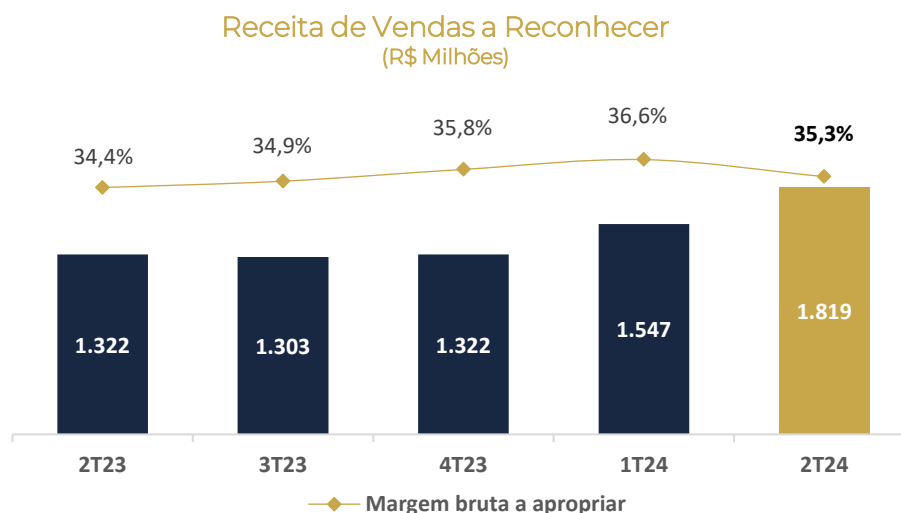
O **ROE anualizado** ao final do 2T24 ficou em **21%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (2T23 vs. 2T24).

Registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem líquida contábil auditada está em **26,2%** (+4,7 p.p. na comparação com os 12 meses anteriores ao 2T23).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,8 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 35,3%, uma retração de 1,3 p.p em relação ao 1T24.



A receita de vendas a reconhecer ⁽ⁱ⁾ (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A variação dos R\$ 1,8 bilhão do 2T24 vs. o R\$ 1,5 bilhão do 1T24 reflete o alto volume de receitas a apropriar oriundas dos lançamentos do trimestre **Alive, Palace e Novo Barra Funda**.

A margem observada de 35,5%, que ficou 1,3 p.p menor do que no trimestre anterior, se deve principalmente por conta dos efeitos advindos do reconhecimento contábil da torre de studios do **Alive**, vendida em sua totalidade para um fundo de investimento, conforme explicado na seção de lucro bruto, acima.

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

Contas a Receber

A carteira da Lawvi encerrou o trimestre totalizando R\$2,1 bilhões, 54% superior ao 2T23. O avanço na comparação dos últimos 12 meses foi originado tanto pelos empreendimentos recém-lançados (**Alive** e **Palace**), quanto pelos empreendimentos em estoque, através da evolução das obras (avanço do %PoC), com alta de 53% na carteira das unidades em construção.

Contas a Receber, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A
Unidades em construção (Realizado)	774.416	710.989	9%	507.616	53%
Unidades concluídas (Realizado)	5.066	23.090	-78%	4.472	13%
Contas a Receber (Não realizado)	1.566.549	1.299.303	21%	1.018.271	54%
Total dos Recebíveis	2.346.031	2.033.382	15%	1.530.359	53%
Adiantamento de Clientes	(252.005)	(220.523)	14%	(173.305)	45%
Total Contas a Receber	2.094.026	1.812.859	16%	1.357.054	54%

Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido* ao final do período era de **R\$117,7 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 7,9%.

Dívida (Caixa) Líquido	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Dívida CP	6.153	4.354	41%	884	596%	6.153	884	596%
Dívida LP	485.823	438.898	11%	63.357	667%	485.823	63.357	667%
Dívida Total	491.976	443.252	11%	64.241	666%	491.976	64.241	666%
Caixa e Equivalentes de Caixa	35.650	33.816	5%	34.872	2%	35.650	34.872	2%
Títulos e Valores Mobiliários	581.329	483.644	20%	510.953	14%	581.329	510.953	14%
Caixa e Aplicações	616.979	517.460	19%	545.825	13%	616.979	545.825	13%
Dívida (Caixa) Líquida	(125.003)	(74.208)	68%	(481.584)	-74%	(125.003)	(481.584)	-74%
Geração (Consumo) de Caixa	50.795	(88.674)	n.a.	11.545	340%	(37.879)	(12.882)	194%
Dividendos	16.626	20.934	-21%	6.082	173%	37.559	41.082	-9%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	67.421	(67.740)	n.a.	17.627	282%	(320)	28.200	n.a.
Terrenos	(40.248)	(93.541)	-57%	(38.915)	3%	(133.789)	(66.641)	101%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	107.668	25.800	317%	56.542	90%	133.469	94.841	41%
Patrimônio Líquido	1.577.852	1.466.069	8%	1.311.678	20%	1.577.852	1.311.678	20%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-7,9%	-5,1%	-2,9 p.p.	-36,7%	28,8 p.p.	-7,9%	-36,7%	28,8 p.p.

*caixa líquido inclui a rubrica de caixa restrito constante do ativo circulante da companhia.

Importante ressaltar que, na comparação anual, tanto a Dívida Bruta como os Títulos e Valores Mobiliários foram impactados pela **emissão de Notas Comerciais** realizada pela Companhia no início do ano. Maiores detalhes no Earnings Release 1T24 ou na seção Resultado Financeiro, acima.

Neste 2º trimestre a Companhia fez uma nova captação, evidenciando sua capacidade de acessar diferentes alternativas de captações estratégicas conforme o momento e mantendo assim seu **caixa bruto em posição bastante confortável**. Foi a 1ª emissão de nota comercial da controlada Lavvi Chicago, **no montante de R\$ 27,5 milhões**, em colocação privada e série única. A destinação dos recursos é para o pagamento de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária relacionados ao desenvolvimento de um empreendimento na Rua Cubatão, no bairro do Paraíso em São Paulo. Esta nota comercial é o lastro da 282ª emissão de CRI da True Securitizadora.

No trimestre, houve **geração de caixa de R\$67 milhões** (ex-dividendos). Tal geração é explicada por uma grande antecipação dos clientes que ocorreu no **Palace**, lançamento deste 2T24, somada ainda às parcelas ato/sinal da última torre do **Alive**. Na visão ex-terrenos, houve geração de **R\$108 milhões**.

No semestre a Companhia queimou R\$ 0,3 milhão de caixa ou gerou R\$ 133 milhões de caixa na visão ex-terrenos. Apesar de a Companhia estar em um ciclo de queima de caixa, a boa performance de vendas juntamente com a antecipação dos clientes e a atualização do cronograma previsto para desembolsos, tem contribuído para essa queima menor ora observada.

Destacamos também a saída de caixa no 2º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de **R\$16,6 milhões** (valor pago em dividendos em 27/05/2024). No semestre, esse valor soma ~R\$ 38 milhões, o equivalente a R\$ 0,19 por ação.

EVENTOS RECENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 2º trimestre de 2024, no valor de R\$ 15,7 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para abril de 2025 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro de 2024.

Os R\$ 15,7 milhões em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,08 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 15/08/2024;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 16/08/2024 (inclusive);
- data do pagamento: 26/08/2024.

ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	2T24	1T24	T/T	2T23	A/A	1S24	1S23	A/A
Receita Líquida	295.145	285.212	3%	283.528	4%	580.357	442.693	31%
Custos dos imóveis vendidos	(206.081)	(183.648)	12%	(190.197)	8%	(389.729)	(300.137)	30%
Lucro bruto	89.064	101.564	-12%	93.331	-5%	190.628	142.556	34%
<i>Margem Bruta %</i>	<i>30,2%</i>	<i>35,6%</i>	<i>-5,4 p.p.</i>	<i>32,9%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>	<i>32,8%</i>	<i>32,2%</i>	<i>64,5%</i>
<i>Margem Bruta Aj. %</i>	<i>31,8%</i>	<i>37,1%</i>	<i>-5,3 p.p.</i>	<i>33,3%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>34,4%</i>	<i>32,7%</i>	<i>1,7 p.p.</i>
(Despesas) receitas operacionais	(17.980)	(31.256)	-42%	(27.343)	-34%	(49.236)	(48.637)	1%
Despesas comerciais	(23.744)	(21.590)	10%	(19.205)	24%	(45.334)	(36.250)	25%
Despesas administrativas	(14.785)	(16.683)	-11%	(11.632)	27%	(31.468)	(21.767)	45%
Resultado de equivalência patrimonial	20.264	8.574	136%	4.481	352%	28.838	10.986	162%
Outras receitas (despesas) operacionais	285	(1.557)	N/A	(987)	N/A	(1.272)	(1.606)	-21%
Resultado antes res. financeiro e impostos	71.084	70.308	1%	65.988	8%	141.392	93.919	51%
Receitas financeiras	16.135	12.164	33%	17.649	-9%	28.299	29.307	-3%
Despesas financeiras	(7.412)	(3.078)	141%	(1.673)	343%	(10.490)	(6.051)	73%
Receita (despesas) financeiras líquidas	8.723	9.086	-4%	15.976	-45%	17.809	23.256	-23%
Resultado antes da contribuição social e IR	79.807	79.394	1%	81.964	-3%	159.201	117.175	36%
IR e contribuição social - correntes	(8.362)	(5.972)	40%	(7.878)	6%	(14.334)	(12.223)	17%
IR e contribuição social - diferidos	(625)	(1.309)	-52%	(951)	-34%	(1.934)	(1.735)	11%
Lucro líquido antes da part. de minoritários	70.820	72.113	-2%	73.135	-3%	142.933	103.217	38%
Minoritários	(4.843)	(2.109)	130%	(4.002)	21%	(6.952)	(8.475)	-18%
Lucro líquido atribuível aos controladores	65.977	70.004	-6%	69.133	-5%	135.981	94.742	44%
<i>% Margem Líquida</i>	<i>22,4%</i>	<i>24,5%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>	<i>24,4%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>	<i>23,4%</i>	<i>21,4%</i>	<i>2,0 p.p.</i>

ANEXO II – Balanço patrimonial

BP Consolidado (Ativo)

	2T24	1T24	4T23
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	28.327	29.719	38.262
Caixa Restrito	7.323	4.097	1.353
Títulos e valores mobiliários	574.995	483.271	335.402
Contas a receber	625.415	605.048	511.881
Imóveis a comercializar	956.908	949.383	838.631
Impostos e contribuições a compensar	4.743	2.140	6.125
Despesas com vendas a apropriar	9.027	5.446	4.740
Demais contas	11.551	11.836	1.570
Total do ativo circulante	2.218.289	2.090.940	1.737.964
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	154.067	129.031	141.618
Títulos e valores mobiliários	6.334	373	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	34.922	45.007	31.037
Impostos e contribuições a compensar	19.703	19.202	12.998
Imóveis a comercializar	88.397	129.262	173.937
Demais contas	171	171	180
Investimentos em controladas e coligadas	117.963	97.758	103.582
Imobilizado	18.379	15.978	15.098
Intangível	374	421	501
Total do ativo não circulante	440.310	437.203	480.315
TOTAL DO ATIVO	2.658.599	2.528.143	2.218.279

BP Consolidado (Passivo) e Patrimônio Líquido

	2T24	1T24	4T23
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	3.247	2.347	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.906	2.007	-
Arrendamento mercantil	794	837	800
Fornecedores	36.892	46.572	19.709
Provisão para garantia	3.480	2.649	3.082
Impostos e contribuições a recolher	9.091	7.967	4.512
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	18.009	17.700	14.889
Salários, encargos sociais e participações	12.012	9.973	10.755
Contas a pagar por aquisição de imóveis	46.262	47.643	48.209
Adiantamentos de clientes	260.225	242.723	222.283
Demais contas	2.790	1.835	4.456
Total do passivo circulante	395.708	382.253	352.846
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	245.741	226.650	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	240.082	212.248	-
Arrendamento mercantil	2.375	2.502	2.679
Provisão para garantia	13.664	12.406	10.462
Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.941	76.880	71.728
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	9.757	8.799	7.917
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	4.623	3.631	3.713
Adiantamentos de clientes	71.385	69.027	89.177
Demais contas	27.471	67.678	75.889
Total do passivo não circulante	685.039	679.821	450.913
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	30.880	30.880	30.879
Reserva de investimentos	149.977	149.977	149.978
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Dividendos adicionais	-	-	20.934
Lucros/Prejuízos Acumulados	119.356	70.004	-
Outros resultados abrangentes	6.334	373	1.364
Participações minoritárias	201.471	145.001	141.531
Total do patrimônio líquido	1.577.852	1.466.069	1.414.520
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.658.599	2.528.143	2.218.279

ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil	1S24	1S23
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	159.201	117.175
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	635	381
Resultado de equivalência patrimonial	(28.838)	(10.986)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	17.124	2.614
Ajuste a valor presente de contas a receber	4.067	8.239
Ajuste a valor presente de arrendamento	331	200
Receita de imóveis - Provisão distrato	1.868	(970)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	(1.564)	(149)
Provisão para garantia de obra	4.019	2.607
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.840	912
Tributos diferidos sobre as receitas	2.096	1.880
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(24.535)	(25.595)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(1.893)	(2.202)
Varição nos ativos operacionais		
Contas a receber	(131.918)	(121.846)
Imóveis a comercializar	(23.390)	117.070
Tributos a recuperar	(5.323)	(3.965)
Outros créditos	(14.259)	(3.320)
Varição nos passivos operacionais		
Fornecedores	17.183	268
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(3.734)	(8.427)
Impostos e contribuições a recolher	(7.032)	(4.904)
Salários, encargos sociais	1.257	142
Adiantamentos de clientes	14.574	(8.896)
Outras contas a pagar	(2.085)	(45)
Caixa gerado nas atividades operacionais	(20.376)	60.183
Impostos e contribuições pagos	(2.723)	(3.081)
Juros pagos	(14.886)	(2.057)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais	(37.985)	55.045
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	13.298	(31.668)
Dividendos recebidos	1.159	2.605
Caixa restrito	(5.970)	(449)
Títulos e Valores Mobiliários	(215.058)	21.873
Imobilizado e intangível	(3.686)	(7.141)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(1.992)	1.165
Investimentos com operação de Swap	(590)	(2.155)
Fluxo de Caixa de atividades de investimentos	(212.839)	(15.770)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	323.825	21.216
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(49.203)	(100)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(744)	(467)
Pagamentos de dividendos	(39.866)	(52.314)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	55.295	886
Obrigações em contratos de SCP	(48.418)	(7.708)
Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos	240.889	(38.487)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(9.935)	788
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	38.262	32.685
No fim do exercício	28.327	33.473



2Q24 HIGHLIGHTS

- Net revenue: R\$295 million (+4% Y/Y); YTD, R\$ 580 million (+31% Y/Y);
- Adjusted gross margin: 31.8% in 2Q24 (-1.5 p.p. Y/Y) and 34.4% YTD (+1.7p.p Y/Y);
- Net income: R\$66 million in the quarter and net margin of 22.4%; YTD, R\$ 136 million (+44% Y/Y) with net margin of 23.4% (+2.0p.p Y/Y).
- Annualized ROE: 21% at the end of 2Q24;
- Backlog revenue: R\$1.8 billion (+38% vs. 2Q23), with gross margin of 35.3%;
- Adjusted cash generation: R\$67 million in the quarter; YTD, R\$ 0.3 million cash burn or R\$ 133 million cash generation ex-land;
- Net cash: R\$125 million on June 30th;
- Interim dividends of R\$15.7 million approved related to 2Q24, ~R\$0.08 per share, to be paid on August 26th;
- Launches %Lavvi: R\$ 660 million in the quarter and R\$ 1.4 billion YTD (+45% Y/Y);
- Net Sales %Lavvi: R\$461 million in the quarter, +18% vs. 2Q23); YTD, R\$ 1.2 billion (+116% Y/Y);
- Inventory Turnover Ratio (SoS): 25% in the quarter and 53% in the LTM;
- Landbank: R\$5.7 billion (total view), or R\$ 4.1 billion in %Lavvi.

Conference Call in Portuguese
August 8, 2024 – 9 a.m. (8 a.m. EST)
Webcast: [Click here](#)

2Q24

EARNINGS RELEASE

08/07/2024

Contents

2Q24 Earnings Release	3
Highlights	3
Operational performance	4
Net Revenue	10
Selling Expenses	12
General and Administrative Expenses.....	13
Equity Income	13
Other Operating Income (Expenses).....	14
EBITDA and Adjusted EBITDA.....	14
Financial (expenses) income.....	15
Net Income and Net Margin.....	16
BALANCE SHEET	17
Backlog Revenue ⁽ⁱ⁾ (Backlog).....	17
Accounts Receivable.....	17
Debt and Net Cash.....	18
RECENT EVENTS.....	19
ATTACHMENT I – Income Statement.....	20
ATTACHMENT II – Balance Sheet.....	21
Consolidated Balance Sheet (Assets)	21
Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity.....	22
ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow	23

2Q24 Earnings Release

São Paulo, August 7th, 2024 - Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" or "Company") (B3: LAVV3), develops and builds residential projects for the middle, upper-middle, high income, and luxury segments, as well as the economic segment through the Nowo brand, in the city of São Paulo. Lavvi is listed on B3's Novo Mercado segment and announces its results for the second quarter of 2024 (2Q24). The following financial and operating information, except where stated otherwise, is consolidated in accordance with Brazilian accounting practices and the International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable to real estate operations in Brazil. Some data may have undergone minor adjustments in relation to the preliminary operating results disclosed on July 16th, 2024.

Highlights

Launches	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Total PSV (R\$ '000) ⁽¹⁾	1,027,660	819,857	25%	887,210	16%	1,847,517	1,323,303	40%
Net PSV 100% (R\$ '000) ⁽²⁾	961,565	784,521	23%	812,514	18%	1,746,086	1,225,843	42%
Net PSV %Lavvi (R\$ '000) ⁽³⁾	659,767	784,521	-16%	812,514	-19%	1,444,288	998,512	45%
Lavvi's share of total launches	69%	100%	-31.4 p.p.	100%	-31.4 p.p.	83%	81%	1.3 p.p.
# Projects Launched	4	1	300%	1	300%	5	2	150%
Units Launched	1,018	1,094	-7%	153	565%	2,112	421	402%
Average Price of Units Launched (R\$/sqm)	11,846	10,443	13%	30,025	-61%	11,180	23,234	-52%
Average Price of Units Launched (R\$ '00)	1,009	749	35%	5,799	-83%	875	3,143	-72%
Launched Area (sqm)	86,751	78,506	0.1	29,549	194%	165,257	56,956	190%
Net Contracted Sales	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Total Net Sales (R\$ '000) ⁽¹⁾	721,708	803,370	-10%	485,886	49%	1,525,078	719,014	112%
Net Sales 100% (R\$ '000) ⁽²⁾	690,250	770,986	-10%	447,074	54%	1,461,236	670,037	118%
Net Sales % Lavvi (R\$ '000) ⁽³⁾	461,090	694,281	-34%	389,662	18%	1,155,371	535,536	116%
Lavvi's share of total Contracted Sales	67%	90%	-23.3 p.p.	87%	-20.4 p.p.	79%	80%	-0.9 p.p.
Units sold - Development	644	1,145	-44%	246	162%	1,789	411	335%
Financial Indicators in R\$ '000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Net Revenue	295,145	285,212	3%	283,528	4%	580,357	442,693	31%
Gross Profit	89,064	101,564	-12%	93,331	-5%	190,628	142,556	34%
% Gross Margin	30.2%	35.6%	-5.4 p.p.	32.9%	-2.7 p.p.	32.8%	32.2%	0.6 p.p.
Adjusted Gross Profit ⁽⁴⁾	93,882	105,709	-11%	94,338	0%	199,591	144,705	38%
Adjusted % Gross Margin ⁽⁴⁾	31.8%	37.1%	-5.3 p.p.	33.3%	-1.5 p.p.	34.4%	32.7%	1.7 p.p.
Adj. EBITDA ⁽⁴⁾	76,204	74,786	2%	67,194	13%	150,990	96,449	57%
Adj. EBITDA Margin ⁽⁴⁾	25.8%	26.2%	-0.4 p.p.	23.7%	2.1 p.p.	26.0%	21.8%	4.2 p.p.
Net Income	65,977	70,004	-6%	69,133	-5%	135,981	94,742	44%
% Net Margin	22.4%	24.5%	-2.2 p.p.	24.4%	-2.0 p.p.	23.4%	21.4%	2.0 p.p.
Earnings per Share (in R\$)	0.34	0.36	-6%	0.35	-5%	0.70	0.48	44%
Shares Outstanding (ex-treasury shares)	195,434	195,434	0%	195,434	0%	195,434	195,434	0%
Backlog	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Backlog Revenue (R\$ '000)	1,819,439	1,546,568	18%	1,322,069	38%	1,819,439	1,322,069	38%
Backlog Results (R\$ '000)	641,353	565,887	13%	454,669	41%	641,353	454,669	41%
% Backlog Margin	35.3%	36.6%	-1.3 p.p.	34.4%	0.9 p.p.	35.3%	34.4%	0.9 p.p.
Balance Sheet	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Net Debt (Cash)	(125,003)	(74,208)	68%	(481,584)	-74%	(125,003)	(481,584)	-74%
Total Cash (gross)	616,979	517,460	19%	545,825	13%	616,979	545,825	13%
Shareholders' Equity (R\$ '000)	1,577,852	1,466,069	8%	1,311,678	20%	1,577,852	1,311,678	20%
Net Debt/Shareholders' Equity	-7.9%	-5.1%	-2.9 p.p.	-36.7%	28.8 p.p.	-7.9%	-36.7%	28.8 p.p.
Cash generation (burn) ⁵	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Cash generation (ex-land)	107,668	25,799	317%	56,319	91%	133,467	94,842	41%
(-) Land	(40,248)	(93,541)	-57%	(38,915)	3%	(133,789)	(66,641)	101%
Cash generation (burn)	67,420	(67,742)	N/A	17,403	287%	(322)	28,200	N/A

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

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

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

(4) The adjustments refer to only SFH interest

(5) The amounts referred to when we mention Cash generation (burn) are adjusted for dividends and buybacks. We shall inform clearly when referring to other views (e.g. ex-

Operational performance

Launches

In 2Q24, we launched two projects. The first, **Palace by Praças da Cidade**, represents the fifth phase of the Brás landplot, where are also located the launched and very well sold projects Praça Piratininga, Praça Mooca, Wonder by Praças da Cidade, and High Wonder. A total of 213 units were offered, with plant floors of 86 sqm, 142 sqm, and 164 sqm.

The project counts with a single tower, destined to the medium-high segment. It ended the quarter with 48% of its PSV sold.



PALACE

BY PRAÇAS DA CIDADE

- ✓ **Launch:** April/2024
- ✓ **Units:** 213 units.
- ✓ **PSV:** R\$296 million
- ✓ **PSV ex-swap:** R\$296 million
- ✓ **Location:** Brás, São Paulo
- ✓ **Segment:** Medium-high
- ✓ **Delivery:** September/2027
- ✓ **%Lavi:** 51%
- ✓ **% Sold (VGV):** 51%
- ✓ **% Sold (un.):** 48%

Besides Palace, we also launched the last tower of the **Eden** project in partnership with Cyrela. This last tower, **Escape Eden**, with potential PSV of R\$ 316 million and plant floors from 26 sqm to 183 sqm between studios, 1 and 2 suites, and 3 bedroom apartments. The project ended the quarter with 44% sold.

We highlight that with this launch, the whole project Eden, considering all its phases and launched towers, is, by the end of the 2Q24, 78% sold in PSV.



ESCAPE EDEN



- ✓ **Launch:** June/2024
- ✓ **Units:** 259
- ✓ **Units ex-swap:** 256
- ✓ **PSV:** R\$316 million
- ✓ **PSV ex-swap:** R\$309 million
- ✓ **Location:** Brooklin, São Paulo
- ✓ **Segment:** High
- ✓ **Delivery:** November/2027
- ✓ **%Lavvi:** 45%
- ✓ **% Sold (PSV):** 44%
- ✓ **% Sold (un.):** 47%

LAUNCHES OF ADDITIONAL TOWERS

Besides the two launches mentioned above, the Company also launched other towers of projects Alive and Novo Barra Funda.

Alive Home Resort (4th tower launched out of 4 towers)

In 1Q24, we launched Alive Home Resort - at the time with three out of four towers. Given the great sales performance of the first towers, the Company anticipated the launch of the fourth and last tower to 2Q24, with potential PSV of ~R\$ 347 million. We ended the quarter with approximately 22% of this tower sold, totaling almost 60% of sales out of the total PSV of ~R\$ 1.2 billion.

Novo Barra Funda (4th tower launched out of 5 towers)

In 4Q23, we launched Novo Barra Funda, Company's first Project in the economic segment. At the time, we launched three out of five towers.

In 2Q24, we launched the 4th tower, with potential PSV of ~R\$ 69 million. This tower presented outstanding speed of sales, with ~62% of its PSV sold in the launch quarter.

With that, the total PSV launched in its 4 towers reached R\$ 235 million and accumulates up to the end of second quarter, 81% of sales.

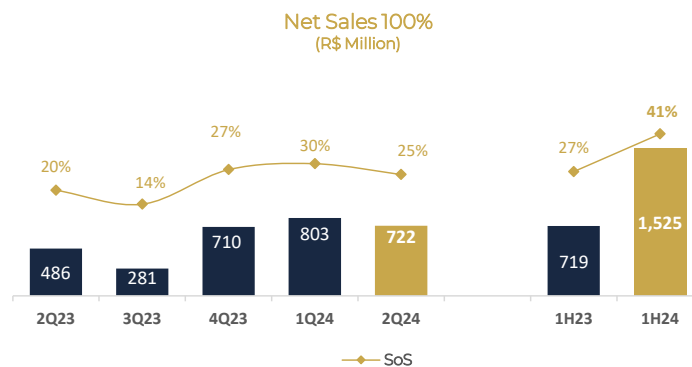
The Company is already in advanced stage to launch the 5th and last tower, expected for the 3Q24.

Sales and Cancellations

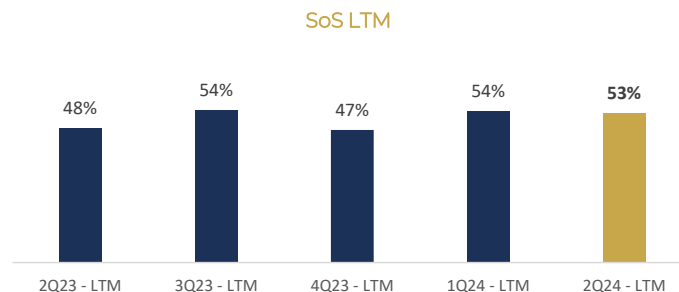
Net sales of the 2Q24 totaled R\$722 million, growth of 49% vs. 2Q23. In the semester, sales more than doubled when compared to the same period of last year, reaching R\$ 1.5 billion (+112% vs. 1H23).

Of total sales, 37% represented sales of **Palace by Praças da Cidade** and **Escape Eden** (altogether). Alive continued performing well, both in the towers previously launched and also in the recently launched tower. In total, this project represented 21% of the quarter sales. We highlight the **inventory sales**, that continued growing in the monthly average when compared to previous quarters.

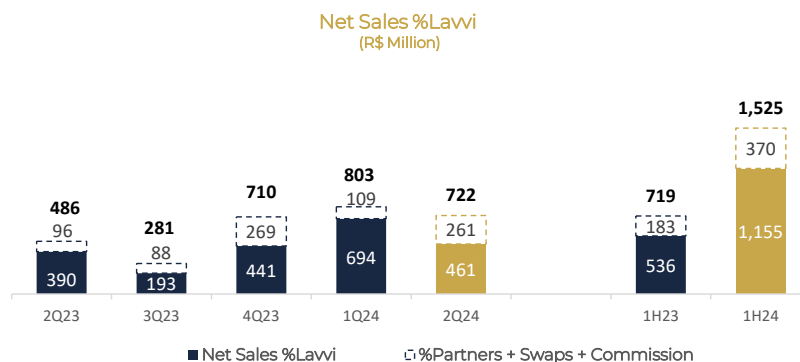
The consolidated Speed of Sales (sales divided by supply, in PSV) was **25% in the quarter**.



In the annual view, consolidated SoS registered **53%**, as shown in the graph below, consistently in prominent levels and probably the highest between the mid-high segments' peers.



Excluding swap agreements and commissions, **net sales %Lawvi** amounted to R\$461 million in the quarter. This view already includes the 45% stake Lawvi has on the Eden project.



Cancellations amounted to R\$ 27 million in the period. This corresponds to 32 units, out of which 3 were changed to other units and 9 were resold in the quarter.

Sales (R\$ 000)	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Gross Sales 100%	748,327	837,837	(10.7%)	526,248	42.2%	1,586,164	776,977	104.1%
Cancellations 100%	26,619	34,467	(22.8%)	40,362	(34.0%)	61,086	57,963	5.4%
Net Sales 100%	721,708	803,370	(10.2%)	485,886	48.5%	1,525,078	719,014	112.1%
Net Sales %Lavvi	461,090	694,281	(33.6%)	389,662	18.3%	1,155,371	535,536	115.7%
Cancellations / Gross Sales	4%	4%	-1 p.p.	8%	-4 p.p.	4%	7%	-4 p.p.

Inventory

At the end of 2Q24, inventory at market value was R\$2.1 billion, corresponding to 1,517 units. Of total inventory, in PSV: i) **86%** correspond to products launched as of 2022 (inclusive), ii) **56%** correspond to projects under construction, iii) only **7** units correspond to finished units. It is important to highlight that, excluding products with no inventory, **projects present on average, 82% of its units sold**.

Project	Status	Launch	PSV ¹	PSV Lavvi ¹	Units	Inventory	% Sold	% Sold (psv)
Praça Piratininga	Finished	may-16	-	-	396	-	100.0%	100.0%
Praça Mooça	Finished	jun-17	656	334	400	1	99.8%	99.7%
Movva	Finished	sep-17	-	-	258	-	100.0%	100.0%
Palazzo Vila Mariana	Finished	may-18	-	-	99	-	100.0%	100.0%
Vitralli Moema	Finished	oct-18	-	-	273	-	100.0%	100.0%
Nativ Tatuapé	Finished	may-19	-	-	352	-	100.0%	100.0%
Moema by Cyrela	Finished	jun-19	1,062	425	65	3	95.4%	99.1%
One Park Perdizes	Finished	oct-19	0	0	120	-	100.0%	100.0%
Wonder by Praças da Cidade	Finished	oct-20	2,245	1,144	272	3	98.9%	98.9%
Lumiere	Under Construction	nov-20	10,791	10,791	370	9	97.6%	96.7%
Villa Versace	Under Construction	jun-21	167,103	167,103	449	41	90.9%	77.8%
Wonder Ipiranga	Under Construction	ago-21	72,183	72,183	576	107	81.4%	78.9%
Grand Vitralli	Under Construction	oct-21	31,537	25,230	408	56	86.3%	85.0%
High Wonder	Under Construction	feb-22	794	405	258	1	99.6%	99.7%
Verdant	Under Construction	apr-22	6,369	6,369	174	3	98.3%	97.9%
Green View	Under Construction	jun-22	113,567	113,567	408	54	86.8%	66.2%
Grand Square	Under Construction	aug-22	130,805	104,644	343	195	43.1%	42.1%
Galleria Klabin	Under Construction	nov-22	51,505	51,505	589	20	96.6%	90.9%
Eden Park by Dror	Under Construction	nov-22/mar-23	188,528	84,838	1,020	99	90.3%	85.7%
Saffire Elie Saab	Under Construction	may/23	346,797	346,797	153	24	84.3%	59.9%
Novvo Barra Funda	Under Construction	nov-23	45,028	45,028	934	244	73.9%	81.4%
Casa Eden by Yoo	Launch	nov-23	159,738	71,882	203	46	77.3%	77.9%
Alive Home Resort	Launch	mar-24	459,861	459,861	1,094	369	66.3%	57.8%
Palace by Praças da Cidade	Launch	abr-24	140,293	71,521	213	104	51.2%	48.2%
Escape Eden	Launch	jun-24	169,698	76,364	259	138	46.7%	43.7%
Total	-	-	2,098,560	1,709,991	9,686	1,517	81.5%	75.7%

¹ R\$ Million

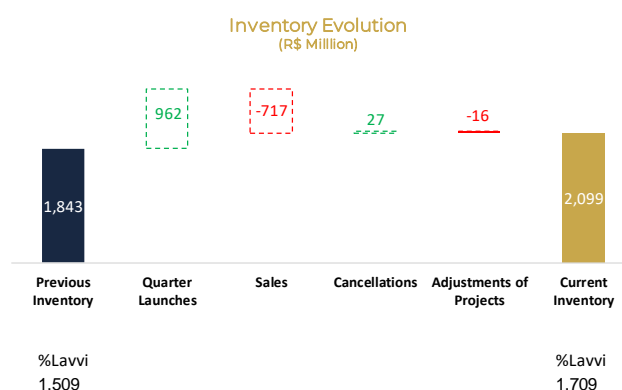
Launch: projects launched in the quarter;

Sales Stand: projects launched in prior periods, but for which construction has not yet started or will start this quarter.

Under Construction: projects with construction in progress;

Ready: projects concluded.

The following graph shows the changes in inventory compared to 1Q24, total view¹.



¹ Net of commissions and swaps

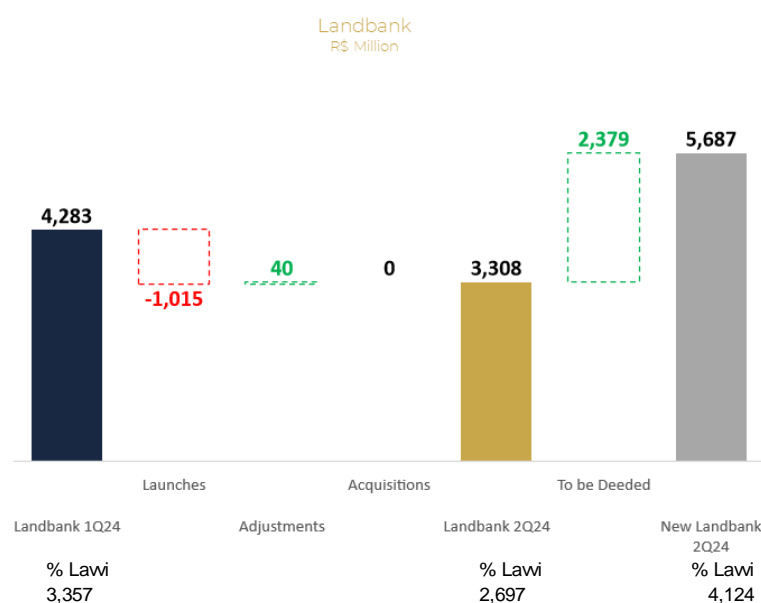
Landbank

In the 2Q24, the Company did not acquire land plots.

With that, Company's **landbank** totaled R\$ 5,7 billion (total view) or **R\$ 4,1 billion in %Lawvi** by the end of 2Q24. Besides the launches, the variations were mainly due to project updates.

We reinforce the comfortable position for Lawvi brand launches for both 2024 and 2025 from medium-high to luxury segments. We keep looking for and negotiating land plots destined to the economic segment, Novo brand, to which we need to shape the landbank for products to be launched in 2025 and forward.

Payments to be made in this current landbank is 69% in cash (in time) and 31% through swap agreements, Lawvi being **major partner in nearly all projects**, with average interest of **73%**.



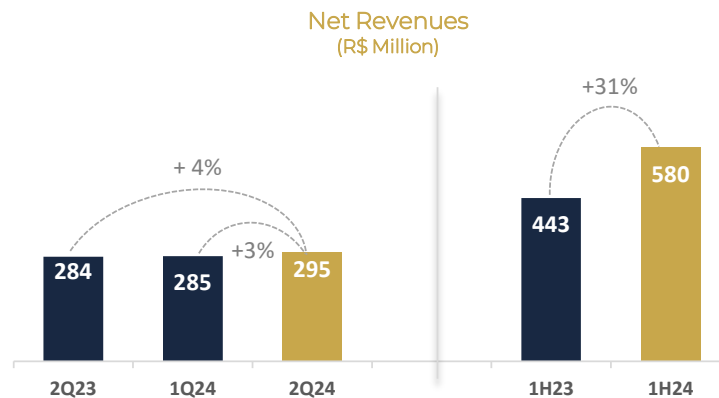
R\$ Millions	Luxury	High	Mid-High	Middle	Economic	Total
North Zone						0
West Zone					62	62
Center		1,153			91	1,244
East Zone						0
South Zone	931	871	2,379		200	4,381
Total	931	2,024	2,379	0	353	5,687

Economic: projects with average price of up to R\$9,500/m²;
Middle: projects with average price from R\$9.501/m² to R\$12.000/m²;
Upper-Middle: projects with average price from R\$12,001/m² to R\$14,000/m²;
High: projects with average price from R\$14,001/m² to R\$20,000/m²;
Luxury: projects with average price of over R\$20,000/m².

Financial Performance

Net Revenue

In 2Q24, net revenue totaled R\$295 million, an increase of 4% from 2Q23. In 1H24, net revenue reached R\$580 million, surpassing same period of last year by 31%. The Company had record revenues, on both quarter and semester basis of comparison.



The 4% increase may seem modest compared to the 54% Y/Y growth in net sales, but it is explained by the comparison base of 2Q23, when a luxury product, **Saffire**, was launched. By its profile, it already had at the time a very high %PoC, in contrast to the launches of the current quarter, **Alive, Palace, and Nowvo Barra Funda**, where the land value is much lower, impacting revenue recognition.

In 2Q24, net revenue was balanced between **sales in the period** and the **evolution of %PoC** of our projects whose construction is in progress. Note that the evolution of %PoC (progress of completion) remains having an important contribution to Lavvi's revenues.

Alive Home Resort continued to contribute to the company's results. In 2Q24, we anticipated the launch of the last tower of the project, continued to sell and recognized (by the initial %PoC) the sale of the entire tower of studios to a fund. **Palace**, 5th phase of the Brás land plot, had an excellent sales performance in the launch quarter, also being recognized for the initial %PoC.

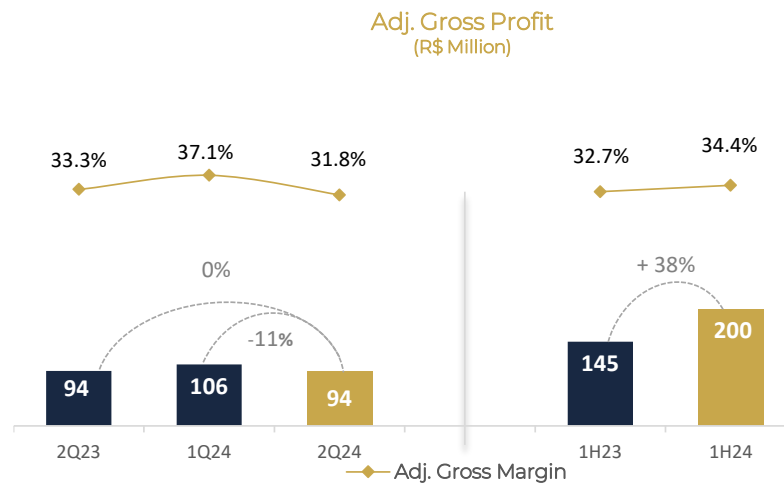
In addition to these launches, we highlight **Villa and Galleria**, which contributed by its new sales and the progress of their construction.

Finally, we highlight that the excellent sales of **Escape Eden**, a project in partnership with Cyrela, contributed to our net result through the Equity Income account.

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

Adjusted Gross Profit and Gross Margin (Ex-SFH)

Adjusted gross profit² totaled **R\$ 94 million** in the quarter, stable vs. 2Q23. **Adj. gross margin stood at 31.8%**, decreasing 1.5 p.p. compared to 2Q23. In 1H24, adjusted gross profit totaled **R\$200 million**, with margin of **34.4%**, rises of **38%** and **1.7p.p.**, respectively.



Despite revenue growing 4% Y/Y, adjusted gross profit remained stable, due to the 1.5 p.p reduction in gross margin Y/Y. The margin was impacted by specific, non-recurring effects, explained below, and does not represent a new margin level for the Company.

In comparison with 1Q24, adjusted gross profit was 11% lower due to the mix of products sold. In the 1st quarter, **Saffire**, which has an accounting margin above 40%, had significant sales while in 2Q24 the margins of the projects sold are in line with the Company's average. Additionally, we had impacts on macro and micro indicators (specific to the Company), with the latter mainly related to the launches of **Alive** and **Palace** - developments that represented ~30% of the gross profit for the quarter.

On the macro side, we had a time lag of **0.74p.p** between the National Construction Cost Index (INCC) that applies to the portfolio (n-2) and the INCC that applies to construction (n-1), that had impact on our gross margin. In the 3rd quarter, the opposite effect is expected, with a stronger percentage of the index adjusting our portfolio.

Among the micro factors, the main impacts were on Alive and Palace. In **Alive**, with the accounting recognition of the sale of its studio tower, the impact is due to the commercial discount, the present value accounting adjustment, and the recognition of costs to be incurred with furniture, fixtures and equipment (FF&E). Summing up these effects, the margin of Alive and consequently the consolidated margin of Lawvi was impacted this quarter **by approximately 1.8 p.p.**

Note that the impact of the present value accounting adjustment resulting from the differentiated payment flow of this sale must be recovered every new quarter, starting from the 3rd quarter of this year, as the deadline for delivery of the project (and cash receipt) approaches. This should improve the margin of the project over time. A similar effect has already been seen in the Galleria project, which had its studio tower recognized in 1Q23, with its accounting margin growing since then.

² The adjustment attributed to adjusted gross profit and adjusted gross margin refers only to the SFH interest.

Most of the sales of **Palace** were made with the short-term payment plan, resulting in an average LTV of around 13% for the project. Despite affecting the gross margin (**approximately 0.5p.p** in the Company's consolidated margin due to the discount granted for the anticipation of payment flow), it generates benefits for the Company's net margin through investment of resources, decrease in financing interest, and especially a solid portfolio, with more committed clients.

Given the specific nature of the factors listed, the Company remains optimistic about the recovery of its margin along 2H24.

Finally, in the last 12 months, adjusted gross margin was **34.9% (+0.9 p.p.** compared to the previous 12 months).

Selling Expenses

Selling expenses in 2Q24 totaled R\$24 million, up by 24% from 2Q23. In 1H24, selling expenses totaled R\$45 million, up 25% from 1H23.

Commercial Expenses, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Sales expenses	(5,151)	(6,538)	-21%	(4,496)	15%	(11,689)	(10,313)	13%
Marketing, communication and Stand	(6,149)	(5,982)	3%	(7,435)	-17%	(12,131)	(13,098)	-7%
Other expenses	(1,192)	(747)	60%	(3)	39633%	(1,939)	(6)	32217%
Total	(23,744)	(21,590)	10%	(19,205)	24%	(45,334)	(36,250)	25%
% Net Revenues	-8.0%	-7.6%	-0.5 p.p.	-6.8%	-1.3 p.p.	-7.8%	-8.2%	0.4 p.p.

The breakdown of these expenses in 2Q24 came in focused on stand expenses, representing almost half of the total. The increase of 55% (Y/Y) in this line is due to the higher number of sales stands under construction, aiming at future launches. Despite the significant increase, selling expenses are in line with the Company's strategy of having a significantly higher number of launches this year compared to the previous year. Note that this also applies to the 25% variation in the half-year comparison.

The Y/Y increase in selling expenses was also driven by the increase in the Other expenses account, mainly reflecting funds related to the economic segment, due to the Novvo Barra Funda project.

General and Administrative Expenses

G&A expenses came to R\$15 million at the end of the quarter, up 27% from 2Q23.

G&A Expenses, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Personnel Expenses	(5,110)	(4,893)	4%	(3,892)	31%	(10,003)	(7,652)	31%
Profit Sharing	(1,476)	(2,225)	-34%	(1,353)	9%	(3,701)	(1,915)	93%
Third-Party Services	(4,415)	(5,930)	-26%	(3,622)	22%	(10,345)	(6,421)	61%
Depreciation	(302)	(333)	-9%	(199)	52%	(635)	(381)	67%
Maintenance and utilities	(2,049)	(1,920)	7%	(1,148)	78%	(3,969)	(2,572)	54%
Legal expenses	(281)	(98)	187%	(378)	-26%	(379)	(611)	-38%
Management's Fees	(1,096)	(1,096)	0%	(1,033)	6%	(2,192)	(2,010)	9%
Other expenses	(56)	(188)	-70%	(7)	700%	(244)	(205)	19%
Total	(14,785)	(16,683)	-11%	(11,632)	27%	(31,468)	(21,767)	45%
% Net Revenues	-5.0%	-5.8%	0.8 p.p.	-4.1%	-0.9 p.p.	-5.4%	-4.9%	-0.5 p.p.

The main impacts were recorded in personnel, third party, and maintenance accounts. In the Personnel account, there was an increase in the number of employees during the last 12 months due to the initiatives related to the company Novvo (focused on the economic segment) and due to the expansion of the Company's organizational structure. In the third-party account, we had an increase in expenses related to various advisory and consulting services, also reflecting the larger organizational structure of the Company in 2024. Finally, in the maintenance line, we had some additional expenses with software maintenance.

In 1H24, general expenses totaled **R\$31.5 million**, up by 45% Y/Y, which mainly reflects the same effects reported above on the quarter variation.

Equity Income

In 2Q24, the equity income (loss) account **increased 352% vs. 2Q23**, to record **R\$20 million**, reflecting the results from the **Eden** project, launched in partnership with Cyrela, where Lavvi has a 45% stake. Note that in this 2nd quarter of 2024, the last tower (Escape Eden) of this project was launched, which ended the period with 44% of its units sold. Overall, considering the launches since 4Q22, the project is with **78% of its potential sales value (PSV) sold**.

In this way, the result recorded reflects both the **good performance from new sales made in the quarter**, especially from the tower **Escape Eden** - launched in the quarter – as well as the progress of the construction reflected in the %PoC of the previously launched towers.

R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Equity Income	20,264	8,574	136%	4,481	352%	28,838	10,986	162%

Other Operating Income (Expenses)

Other operating income (expenses) ended the quarter with net income of R\$0.3 million versus net expense of R\$0.9 million in 2Q23. In 1H24, expenses totaled R\$1.2 million (-21% Y/Y).

Other (Expenses) Revenues R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Provision for contingencies	(958)	(882)	9%	(562)	70%	(1,840)	(912)	102%
Other income (loss) with investments	864	-	N/A	(142)	N/A	864	(230)	N/A
Other revenues (expenses)	379	(675)	N/A	(283)	N/A	(296)	(464)	-36%
Total	285	(1,557)	N/A	(987)	N/A	(1,272)	(1,606)	-21%
<i>% Net Revenues</i>	<i>0.1%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>0.6 p.p.</i>	<i>-0.3%</i>	<i>0.4 p.p.</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>0.1 p.p.</i>

The variation in other operating income (expenses) in 2Q24 focused on the other gains from investments and other income accounts, benefiting both the quarterly and semi-annual comparison vs. the same periods of 2023.

EBITDA and Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA³ ended the quarter at R\$76 million, a gain of 13% from 2Q23. In 1H24, it totaled R\$151 million, a gain of 57% compared to 1H23.

EBITDA, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Net Income (Loss)	70,820	72,113	-2%	73,135	-3%	142,933	103,217	38%
Income Tax and Social Contribution	8,987	7,281	23%	8,829	2%	16,268	13,958	17%
Net Financial Result	(8,723)	(9,086)	-4%	(15,976)	-45%	(17,809)	(23,256)	-23%
Depreciation and Amortizaion	302	333	-9%	199	52%	635	381	67%
EBITDA	71,386	70,641	1%	66,187	8%	142,027	94,300	51%
% EBITDA Margin	24.2%	24.8%	-0.6 p.p.	23.3%	0.8 p.p.	24.5%	21.3%	3.2 p.p.
Capitalized financial charges	4,818	4,145	16%	1,007	378%	8,963	2,149	317%
Adjusted EBITDA⁽¹⁾	76,204	74,786	2%	67,194	13%	150,990	96,449	57%
% Adjusted EBITDA Margin⁽¹⁾	25.8%	26.2%	-0.4 p.p.	23.7%	2.1 p.p.	26.0%	21.8%	4.2 p.p.

(1) The adjustments refer only to SFH interest.

Adjusted EBITDA margin was **25.8%** in the quarter, increasing 2.1 p.p. from 2Q23. This advance in EBITDA margin is explained by the strong contribution of the Equity Income account in Lavvi's operating result, mainly reflecting the **Eden** project.

In 1H24, adjusted EBITDA stood at R\$151 million, the Company's best result for a six-month period. The significant 57% Y/Y growth is attributed to the strong increase in gross profit Y/Y, as a result of the higher gross margin in 1H24 compared to 1H23.

³ The adjustments attributed to adjusted EBITDA and adjusted EBITDA margin refer only to the SFH interest.

Financial (expenses) income

At the end of the quarter, financial income stood at **R\$9 million**, decreasing 45% year over year.

Financial Results, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Income on investments	14,265	10,271	39%	15,704	-9%	24,536	25,595	-4%
Interest received	1,452	1,348	8%	1,437	1%	2,800	2,932	-5%
Other financial revenues	418	545	-23%	508	-18%	963	780	23%
Financial Revenues	16,135	12,164	33%	17,649	-9%	28,299	29,307	-3%
Bank expenses	(290)	(263)	10%	(104)	179%	(553)	(518)	7%
Tax on financial revenues	(538)	(386)	39%	(389)	38%	(924)	(694)	33%
Other financial expenses	(6,584)	(2,429)	171%	(1,180)	458%	(9,013)	(4,839)	86%
Financial Expenses	(7,412)	(3,078)	141%	(1,673)	343%	(10,490)	(6,051)	73%
Financial Results	8,723	9,086	-4%	15,976	-45%	17,809	23,256	-23%

The reduction in financial income (expenses) mainly reflects the increase in gross debt, which impacted the Other financial expenses account due to the interest on the commercial paper issued by the Company earlier this year. This commercial paper is the guarantee of Real Estate Receivables Certificate (CRI) of the 226th issue of OPEA Securitizadora.

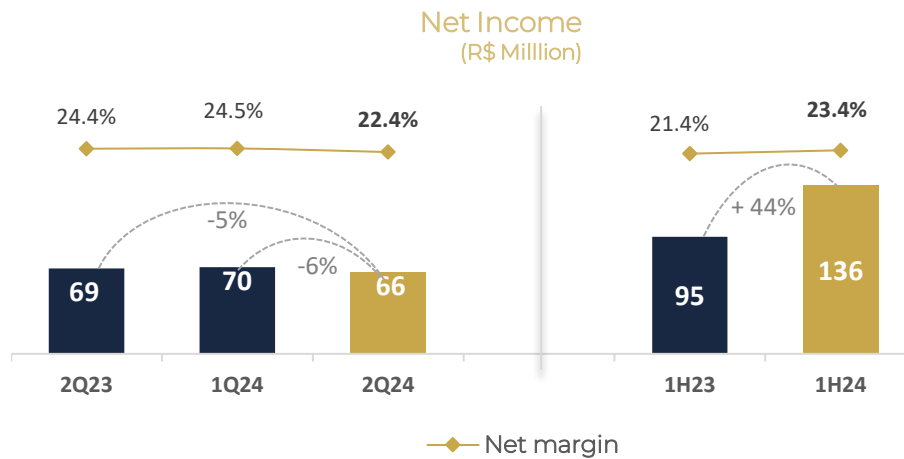
On the other hand, as the gross cash is at a high level, even though the SELIC rate has dropped in the last 12 months, the 9% decrease in financial income from 2Q24 to 2Q23 was not significant in reducing the financial income (expenses).

Similarly, the reduction in financial income (expenses) in 1H24 of 23% was also caused by the increase in financial expenses (+73% Y/Y), arising from the interest on the commercial papers mentioned above.

Net Income and Net Margin

Net income (controlling shareholders) totaled R\$66 million in the quarter, a decrease of 5% from 2Q23. Net margin reached **22.4% in this quarter**. In 1H24, net income increased 44%, with **net margin of 23.4%**, a gain of 2.0 p.p. vs. 1H23.

The result in 1H24 was obtained from the 38% growth in adjusted gross profit and driven by the equity income (accounting of Lavvi's 45% stake in the Eden projects).



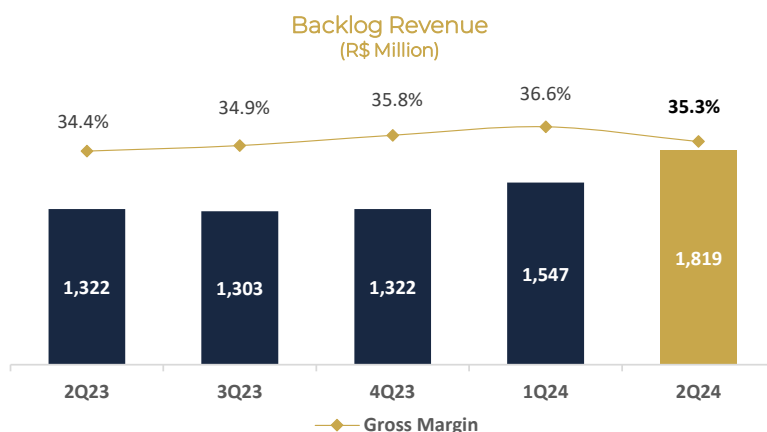
Annualized ROE at the end of 2Q24 was **21%**, based on net income in the last 12 months and average shareholders' equity in the period (2Q23 vs. 2Q24).

We note that in the last 12 months, the audited net accounting margin is **26.2% (+4.7 p.p.** compared to the 12 months prior to 2Q23).

BALANCE SHEET

Backlog Revenue ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

Backlog revenue ended the quarter at R\$1.8 billion, with gross backlog margin of 35.3%, down 1.3 p.p. from 1Q24.



Backlog revenue⁽ⁱ⁾ (“Backlog”) is composed of revenue from the units already sold and which will be recognized based on the progress of construction. The variation of R\$1.8 billion in 2Q24 vs. R\$1.5 billion in 1Q reflects the high volume of backlog revenues to be recognized from the launches of the quarter **Alive**, **Palace**, and **Novo Barra Funda**.

The margin of 35.5%, which was 1.3 p.p lower than in the previous quarter, is mainly due to the effects from the accounting recognition of the *Alive* studios tower, sold in its entirety to an investment fund, as explained in the gross profit section above.

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

Accounts Receivable

Lawvi’s portfolio ended the quarter totaling R\$2.1 billion, up 54% from 2Q23. The advance in the comparison of the last 12 months arose from both the newly launched projects (**Alive** and **Palace**) and the projects in inventory, through progress of works and %PoC evolution, with an increase of 53% in the portfolio of units under construction.

Accounts Receivables, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y
Units under construction (on-balance)	774,416	710,989	9%	507,616	53%
Concluded units (on-balance)	5,066	23,090	-78%	4,472	13%
Accounts Receivables (off-balance)	1,566,549	1,299,303	21%	1,018,271	54%
Total Receivables	2,346,031	2,033,382	15%	1,530,359	53%
Advance from clients	(252,005)	(220,523)	14%	(173,305)	45%
Total Accounts Receivables	2,094,026	1,812,859	16%	1,357,054	54%

Debt and Net Cash

Net cash ended the period at **R\$117.7 million**, resulting in a Net Debt/Shareholders' Equity ratio of 7.9%.

Net Debt (Cash)	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Debt ST	6,153	4,354	41%	884	596%	6,153	884	596%
Debt LT	485,823	438,898	11%	63,357	667%	485,823	63,357	667%
Total Debt	491,976	443,252	11%	64,241	666%	491,976	64,241	666%
Cash and Equivalents	35,650	33,816	5%	34,872	2%	35,650	34,872	2%
Marketable Securities	581,329	483,644	20%	510,953	14%	581,329	510,953	14%
Total Cash	616,979	517,460	19%	545,825	13%	616,979	545,825	13%
Net Debt (Cash)	(125,003)	(74,208)	68%	(481,584)	-74%	(125,003)	(481,584)	-74%
Cash Generation (Burn)	50,795	(88,674)	n.a.	11,545	340%	(37,879)	(12,882)	194%
Dividends	16,626	20,934	-21%	6,082	173%	37,559	41,082	-9%
Adjusted Cash Generation (Burn)	67,421	(67,740)	n.a.	17,627	282%	(320)	28,200	n.a.
Land	(40,248)	(93,541)	-57%	(38,915)	3%	(133,789)	(66,641)	101%
Adjusted Cash Generation (Burn)	107,668	25,800	317%	56,542	90%	133,469	94,841	41%
Shareholder's Equity	1,577,852	1,466,069	8%	1,311,678	20%	1,577,852	1,311,678	20%
Net Debt / Shareholder's Equity	-7.9%	-5.1%	-2.9 p.p.	-36.7%	28.8 p.p.	-7.9%	-36.7%	28.8 p.p.

*net cash includes restrict cash from company's current assets

Note that year on year both the Gross Debt and the Marketable Securities were affected by the **issue of Commercial Papers** carried out by the Company at the beginning of the year. More details in 1Q24 Earnings Release or in the Financial Income (Expenses) section above.

In this 2nd quarter, the Company raised new funds, demonstrating its ability to access different strategic funding alternatives as needed and thus maintaining its **gross cash in a very comfortable position**. It was the 1st issue of a commercial paper of the subsidiary Lavvi Chicago, **in the amount of R\$27.5 million**, in **private** placement and single series. The allocation of the proceeds is for the payment of expenditures, costs, and real estate-related expenses related to the development of a project on Cubatão Street, in the Paraíso neighborhood in São Paulo. This commercial paper is the guarantee of Real Estate Receivables Certificate (CRI) of the 282nd issue of True Securitizadora.

In the quarter, **cash generation came to R\$67 million** (ex-dividends), which is explained by a significant advance from customers in **Palace**, launched in this 2Q24, added to the cash/down payment installments of the last tower of **Alive**. Cash generation ex-land was **R\$108 million**.

In 1H24, the Company burned cash of R\$0.3 million or generated cash ex-land of R\$133 million. Despite the Company being in a cash burn cycle, the good sales performance along with the advance from customers and the update of the scheduled disbursements have contributed to the currently observed lower burn rate.

We also highlight the cash outflow in 2Q24 aimed at generating value for shareholders, with total dividend payments of **R\$16.6 million** (amount paid on May 27th, 2024). In 1H24, this amount totals ~R\$ 38 million, equivalent to R\$ 0.19 per share.

RECENT EVENTS

Dividends

The Board of Directors meeting held yesterday approved the distribution of interim dividends related to the 2Q24 results, in the amount of R\$15.7 million. This decision is ad referendum the Annual Shareholders Meeting scheduled for April 2025, which will deliberate, inter alia, on the allocation of net income from 2024.

The dividends of R\$15.7 million will be paid to the total shares issued by the Company, excluding those held in treasury (195,434,352 shares ex-treasury). Thus, the unit value of approximately R\$0.08 per share will be distributed as follows:

- shareholders of the Company on August 15th, 2024, will be entitled to dividends;
- the Company's shares will be traded ex-rights to dividends starting from August 16th, 2024 (inclusive);
- payment date: August 26th, 2024.

ATTACHMENT I – Income Statement

Consolidated P&L, R\$ 000	2Q24	1Q24	Q/Q	2Q23	Y/Y	1H24	1H23	Y/Y
Net Revenues	295,145	285,212	3%	283,528	4%	580,357	442,693	31%
Cost of Goods Sold	(206,081)	(183,648)	12%	(190,197)	8%	(389,729)	(300,137)	30%
Gross Profit	89,064	101,564	-12%	93,331	-5%	190,628	142,556	34%
<i>Gross Margin %</i>	<i>30.2%</i>	<i>35.6%</i>	<i>-5.4 p.p.</i>	<i>32.9%</i>	<i>-2.7 p.p.</i>	<i>32.8%</i>	<i>32.2%</i>	<i>0.6 p.p.</i>
<i>Adj. Gross Margin %</i>	<i>31.8%</i>	<i>37.1%</i>	<i>-5.3 p.p.</i>	<i>33.3%</i>	<i>-1.5 p.p.</i>	<i>34.4%</i>	<i>32.7%</i>	<i>1.7 p.p.</i>
Operating (Expenses) Revenues	(17,980)	(31,256)	-42%	(27,343)	-34%	(49,236)	(48,637)	1%
Commercial Expenses	(23,744)	(21,590)	10%	(19,205)	24%	(45,334)	(36,250)	25%
General and Administrative Expenses	(14,785)	(16,683)	-11%	(11,632)	27%	(31,468)	(21,767)	45%
Equity Income	20,264	8,574	136%	4,481	352%	28,838	10,986	162%
Other Operating (Expenses) Revenues	285	(1,557)	N/A	(987)	N/A	(1,272)	(1,606)	-21%
EBIT	71,084	70,308	1%	65,988	8%	141,392	93,919	51%
Financial Revenues	16,135	12,164	33%	17,649	-9%	28,299	29,307	-3%
Financial Expenses	(7,412)	(3,078)	141%	(1,673)	343%	(10,490)	(6,051)	73%
Net Financial Results	8,723	9,086	-4%	15,976	-45%	17,809	23,256	-23%
EBT	79,807	79,394	1%	81,964	-3%	159,201	117,175	36%
Tax and Social Contribution - Current	(8,362)	(5,972)	40%	(7,878)	6%	(14,334)	(12,223)	17%
Tax and Social Contribution - Deferred	(625)	(1,309)	-52%	(951)	-34%	(1,934)	(1,735)	11%
Income (Loss) Before Minorities	70,820	72,113	-2%	73,135	-3%	142,933	103,217	38%
Minority Interest	(4,843)	(2,109)	130%	(4,002)	21%	(6,952)	(8,475)	-18%
Net income (loss)	65,977	70,004	-6%	69,133	-5%	135,981	94,742	44%
<i>% Net margin</i>	<i>22.4%</i>	<i>24.5%</i>	<i>-2.2 p.p.</i>	<i>24.4%</i>	<i>-2.0 p.p.</i>	<i>23.4%</i>	<i>21.4%</i>	<i>2.0 p.p.</i>

ATTACHMENT II – Balance Sheet

Consolidated Balance Sheet (Assets)

	2Q24	1Q24	4Q23
ASSETS			
CURRENT ASSETS			
Cash and Cash Equivalents	28,327	29,719	38,262
Restrict Cash	7,323	4,097	1,353
Marketable Securities	574,995	483,271	335,402
Accounts Receivables	625,415	605,048	511,881
Marketable Real Estate	956,908	949,383	838,631
Deferred Taxes and Contributions	4,743	2,140	6,125
Sales Expenses to be Recognized	9,027	5,446	4,740
Other assets	11,551	11,836	1,570
Total current assets	2,218,289	2,090,940	1,737,964
Non-Current Assets			
Accounts Receivables	154,067	129,031	141,618
Marketable Securities	6,334	373	1,364
Related parties and business partners	34,922	45,007	31,037
Taxes and Contributions to Compensate	19,703	19,202	12,998
Marketable Real Estate	88,397	129,262	173,937
Other assets	171	171	180
Investment in Controlled Companies	117,963	97,758	103,582
Fixed Assets	18,379	15,978	15,098
Intangible	374	421	501
Total Non-Current Assets	440,310	437,203	480,315
TOTAL ASSETS	2,658,599	2,528,143	2,218,279

Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity

	2Q24	1Q24	4Q23
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
CURRENT			
Loans and Financing	3,247	2,347	24,151
Real Estate Receivables Certificate - CRI	2,906	2,007	-
Lease	794	837	800
Suppliers	36,892	46,572	19,709
Provision for guarantees	3,480	2,649	3,082
Taxes and Contributions Payable	9,091	7,967	4,512
Deferred Taxes and Contributions	18,009	17,700	14,889
Payroll, social charges and profit sharing	12,012	9,973	10,755
Real Estate Acquisition Payable	46,262	47,643	48,209
Advances from Customers	260,225	242,723	222,283
Other Payables	2,790	1,835	4,456
TOTAL CURRENT LIABILITIES	395,708	382,253	352,846
NON-CURRENT			
Loans and Financing	245,741	226,650	189,348
Real Estate Receivables Certificate - CRI	240,082	212,248	-
Lease	2,375	2,502	2,679
Provision for guarantees	13,664	12,406	10,462
Real Estate Acquisition Payable	69,941	76,880	71,728
Provisions for labour, civil and fiscal risks	9,757	8,799	7,917
Payroll, social charges and profit sharing	4,623	3,631	3,713
Advances from Customers	71,385	69,027	89,177
Other Payables	27,471	67,678	75,889
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	685,039	679,821	450,913
SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital stock	1,133,581	1,133,581	1,133,581
Shares issuance expenses	(44,590)	(44,590)	(44,590)
Capital transaction	(3)	(3)	(3)
Legal reserve	30,880	30,880	30,879
Investments reserve	149,977	149,977	149,978
Treasury Shares	(19,154)	(19,154)	(19,154)
Additional dividends	-	-	20,934
Profit Reserve	119,356	70,004	-
Other results	6,334	373	1,364
Minority Equity	201,471	145,001	141,531
Total Shareholder's Equity	1,577,852	1,466,069	1,414,520
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY	2,658,599	2,528,143	2,218,279

ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow

Consolidated Cash Flow, R\$ 000	1H24	1H23
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (Loss) before the tax and social contribution	159,201	117,175
Adjustments to reconcile net income to net cash provided by (used in) operating activities:		
Depreciation and Amortization of Goodwill	635	381
Equity income results	(28,838)	(10,986)
Interest and monetary adjustment on loans	17,124	2,614
Present Value Adjustment from Accounts Receivables	4,067	8,239
Present Value Adjustment from Lease	331	200
Real Estate Revenue - Provision for cancellation	1,868	(970)
Cost of Goods Sold - Provision for cancellation	(1,564)	(149)
Provision for construction guarantees	4,019	2,607
Reserve for Contingencies	1,840	912
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	2,096	1,880
Income on Marketable Securities	(24,535)	(25,595)
Financial expenses on active financing (expenses)	(1,893)	(2,202)
Decrease (increase) in operating assets:		
Trade Accounts Receivables	(131,918)	(121,846)
Real Estate Held for Sale	(23,390)	117,070
Taxes to Recover	(5,323)	(3,965)
Other credits	(14,259)	(3,320)
Decrease (increase) in operating liabilities		
Suppliers	17,183	268
Accounts payable from land acquisition	(3,734)	(8,427)
Income Tax and Social Contribution	(7,032)	(4,904)
Payroll, social charges and profit sharing	1,257	142
Advance from Customers	14,574	(8,896)
Other Liabilities	(2,085)	(45)
Net Cash provided by (used in) Operating Activities	(20,376)	60,183
Income Tax and Social Contribution Paid	(2,723)	(3,081)
Interest Paid	(14,886)	(2,057)
Cash from operating activities	(37,985)	55,045
Cash Flows from Investing Activities		
Investments for future capital increase	13,298	(31,668)
Received dividends	1,159	2,605
Restricted cash	(5,970)	(449)
Marketable Securities	(215,058)	21,873
Fixed assets and intangible	(3,686)	(7,141)
Related Parties and business partners	(1,992)	1,165
Investments with Swap operations	(590)	(2,155)
Cash Flows from Investing Activities	(212,839)	(15,770)
Cash Flows from Financing Activities		
Loans and Financing- Issuance	323,825	21,216
Loans and Financing- Amortization	(49,203)	(100)
Lease payments	(744)	(467)
Dividends payment	(39,866)	(52,314)
Capital increase and advance for future capital increase	55,295	886
SCPs liabilities	(48,418)	(7,708)
Net Cash Provided by Financing Activities	240,889	(38,487)
Increase in cash and cash equivalents	(9,935)	788
Cash and cash equivalents		
Balance at Beginning of Period	38,262	32,685
Balance at End of Period	28,327	33,473