



## DESTAQUES 3T24

Receita líquida: R\$394 milhões (+92% A/A); nos 9M24, totalizou R\$ 974 milhões (+50% A/A)

Margem bruta aj.: 33,9% no tri (-1,1 p.p. A/A) e 34,2% nos 9M24 (+0,8 p.p. A/A);

Lucro líquido: R\$87 milhões no tri com margem líquida de 22,0%. Nos 9M24, foram R\$ 223 milhões (+55% A/A) com margem de 22,9% (+0,7p.p. A/A);

ROE anualizado: 23% ao final do 3T24;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,0 bilhões (+55% vs. 3T23), com margem de 34,6%;

Queima de caixa aj.: R\$ 14 milhões no tri; no acumulado do ano queima de R\$ 15 milhões (ou geração de R\$ 168 milhões ex-terrenos);

Caixa líquido em 30/set: R\$95 milhões;

Aprovados dividendos intercalares e adicionais no montante total de R\$80,6 milhões, aprox. R\$0,41 por ação, a serem pagos em 26/nov;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 463 milhões no tri e R\$ 1,9 bilhão nos 9M24 (+91% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 492 milhões no trimestre (+155% vs. 3T23); nos 9M24 R\$ 1,6 bilhão (+126% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 27% no trimestre e 59% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$5,7 bilhões (visão 100%), ou R\$ 3,9 bi no %Lavvi.

Teleconferência em português  
07 de novembro de 2024 - 9h (7h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

# 3T24

RELEASE DE RESULTADOS

06/11/2024

## Sumário

Destaques.....	3
Desempenho Operacional.....	4
Desempenho Econômico-Financeiro.....	12
Receita Líquida.....	12
Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH).....	13
Despesas Comerciais.....	14
Despesas Gerais e Administrativas.....	15
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	15
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	16
EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH).....	16
Resultado Financeiro.....	17
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	18
BALANÇO PATRIMONIAL.....	19
Receita a Reconhecer <sup>(i)</sup> (Backlog).....	19
Contas a Receber.....	20
Endividamento e Caixa Líquido.....	20
EVENTOS RECENTES.....	22
ANEXO I – Demonstração dos resultados.....	23
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	24
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto.....	26

## Divulgação de Resultados 3T24

São Paulo, 06 de novembro 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 terceiro trimestre de 2024 (3T24). 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 13 de outubro de 2024.

## Destaques

<b>Lançamentos</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
VGW Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	645.804	1.027.660	-37%	-	N/A	2.493.322	1.323.303	88%
VGW Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	600.425	961.565	-38%	-	N/A	2.346.511	1.225.843	91%
VGW Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	463.303	659.767	-30%	-	N/A	1.907.591	998.512	91%
Participação da Lavvi no total dos Lar	77%	69%	8,5 p.p.	0%	77,2 p.p.	81%	81%	-0,2 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	3	4	-25%	-	N/A	8	2	300%
Número de Unidades Lançadas	983	1.018	-3%	-	N/A	3.095	421	635%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	11.517	11.846	-3%	-	N/A	11.265	23.234	-52%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	657	1.009	-35%	-	N/A	806	3.143	-74%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	56.075	86.751	-35%	-	N/A	221.332	56.956	289%
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	760.419	721.708	5%	280.929	171%	2.285.497	999.944	129%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	712.143	690.250	3%	242.422	194%	2.173.378	912.458	138%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	492.326	461.090	7%	192.859	155%	1.647.698	728.395	126%
Participação da Lavvi no total de Ven	69%	67%	2,3 p.p.	80%	-10,4 p.p.	76%	80%	-4,0 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.033	644	60%	135	665%	2.822	546	417%
<b>Indicadores Financeiros (R\$ mil)</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
Receita Líquida	393.523	295.145	33%	204.980	92%	973.880	647.673	50%
Lucro Bruto	127.783	89.064	43%	68.898	85%	318.411	211.454	51%
% Margem Bruta	32,5%	30,2%	2,3 p.p.	33,6%	-1,1 p.p.	32,7%	32,6%	0,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>	133.260	93.882	42%	71.691	86%	332.851	216.396	54%
% Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	33,9%	31,8%	2,1 p.p.	35,0%	-1,1 p.p.	34,2%	33,4%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	98.206	76.204	29%	45.182	117%	249.196	141.631	76%
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	25,0%	25,8%	-0,9 p.p.	22,0%	2,9 p.p.	25,6%	21,9%	3,7 p.p.
Lucro Líquido Controlador	86.583	65.977	31%	48.565	78%	222.564	143.307	55%
% Margem Líquida	22,0%	22,4%	-0,4 p.p.	23,7%	-1,7 p.p.	22,9%	22,1%	0,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,44	0,34	31%	0,25	78%	1,14	0,73	55%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.025.044	1.819.439	11%	1.303.463	55%	2.025.044	1.303.463	55%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	701.395	641.353	9%	454.797	54%	701.395	454.797	54%
Margem dos Resultados a Apropriar	34,6%	35,3%	-0,6 p.p.	34,9%	-0,3 p.p.	34,6%	34,9%	-0,3 p.p.
<b>Itens de Balanço Patrimonial</b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
Dívida (Caixa) Líquida	(94.859)	(125.003)	-24%	(317.251)	-70%	(94.859)	(317.251)	-70%
Caixa e Aplicações (bruto)	557.655	616.979	-10%	499.324	12%	557.655	499.324	12%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.630.920	1.577.852	3%	1.331.375	22%	1.630.920	1.331.375	22%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-5,8%	-7,9%	2,1 p.p.	-23,8%	18,0 p.p.	-5,8%	-23,8%	18,0 p.p.
<b>Geração (Consumo) de Caixa<sup>5</sup></b>	<b>3T24</b>	<b>2T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>3T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>A/A (%)</b>
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terr	34.951	107.668	-68%	17.862	96%	168.418	111.304	51%
(-) Terrenos	(49.395)	(40.248)	23%	(166.064)	-70%	(183.184)	(232.705)	-21%
Geração (Consumo) de Caixa	(14.444)	67.420	N/A	(148.202)	-90%	(14.765)	(121.401)	-88%

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

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

(3) VGW 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 3T24 realizamos o lançamento de um empreendimento, o **Petra by Boca do Lobo**. São ofertadas neste momento 126 unidades e 3 lojas, com plantas de 162m<sup>2</sup> e 199m<sup>2</sup>, de 2 a 4 suítes e 2 a 3 vagas de garagem.

Uma parceria com o ateliê **Boca do Lobo**, de Portugal, para a realização do primeiro empreendimento residencial do mundo com assinatura da marca. Fundada em 2005, a Boca do Lobo traz o inesperado, unindo técnicas de artesanato manual com tecnologia de ponta, onde cada peça é única.

Situado no Brooklin, um dos bairros que mais cresce em São Paulo, em um terreno com área superior a 5 mil m<sup>2</sup>, o projeto conta com duas torres de alto padrão, sendo uma residencial com unidades maiores e uma com opções de 2 dormitórios, 1 dormitório e studios. Esta última, teve **a totalidade das unidades já vendidas para um fundo de investimento** (VGV de aproximadamente R\$ 130 milhões).

O **Petra by Boca do Lobo** oferece um lazer completo, com piscinas coberta e descoberta, spa, quadra de tênis, brinquedoteca, salão de festas, lounge gourmet e fitness center. Nas áreas comuns, estarão os móveis **Boca do Lobo**.

**Maiores informações sobre o produto** podem ser encontradas no website de RI da companhia, através do link abaixo, e em um vídeo disponibilizado no canal da Lavvi no YouTube:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/breve-lancamento-brooklin>

<https://www.youtube.com/watch?v=msAfsNaHZss>



# PETRA

BY **BOCA DO LOBO**  
exclusive design

- ✓ **Lançamento:** setembro/2024
- ✓ **Unidades:** 407
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 399
- ✓ **VGV:** R\$471 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$450 milhões
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** out./2028
- ✓ **%Lavvi:** 80%
- ✓ **% Vendido (un.):** 74%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 43%

### **Edifício Brás (6ª e última fase)**

Neste 3T24, lançamos também o **Edifício Brás**, que representa a 6ª e última fase do terreno do Brás, onde a Companhia teve muito sucesso nos lançamentos e vendas dos projetos Praça Piratininga, Praça Mooca e Wonder by Praças da Cidade (já entregues), além dos empreendimentos em andamento, High Wonder e Palace by Praças da Cidade.

O **Edifício Brás**, projeto de torre única em padrão econômico, teve a totalidade de suas unidades negociadas e vendidas para um fundo de investimento. Com isso, já larga 100% vendido. Com VGV potencial de R\$ 106 milhões, a torre contém 326 unidades, com metragens de 40m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>.

### **Lançamentos de Torres Adicionais**

Além do lançamento do Petra e do Edifício Brás, lançamos também a 5ª e última torre do Novo Barra Funda.

### **Novo Barra Funda (5ª torre lançada de um total de 5 torres)**

No 4T23 lançamos o Novo 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.

Neste 3º trimestre, no mês de julho, lançamos enfim, a 5ª e última torre do Novo Barra Funda, com VGV potencial de R\$69 milhões e 250 unidades. Esta torre, assim como as lançadas anteriormente, teve ótima performance de vendas.

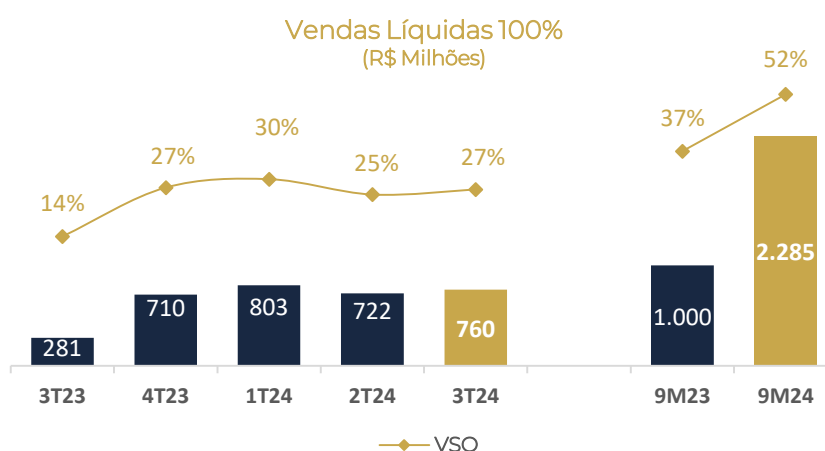
Ao final do 3T24, com o empreendimento 100% lançado e um total de R\$ 309 milhões de VGV potencial, o Novo Barra Funda acumula 79% do VGV vendido, considerando todas as suas 5 torres.

## Vendas e Distratos

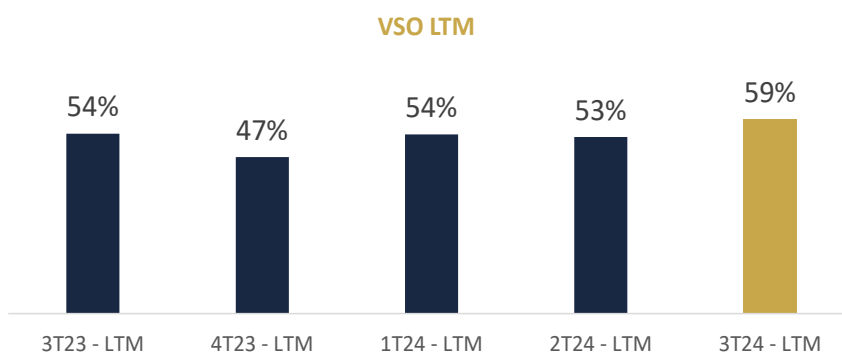
As vendas líquidas contratadas no 3T24 totalizaram R\$760 milhões, um crescimento expressivo de 171% vs. 3T23. Nos 9M24, as vendas também cresceram acima de 100%, atingindo R\$ 2,3 bilhões (+129% vs. 9M23).

Do total de vendas, ~40% representam as vendas do Petra by Boca do Lobo e do Edifício Brás, impulsionadas pela venda da totalidade das unidades da torre de studios de ambos os empreendimentos para um fundo de investimento. Outros ~12% das vendas representam a continuidade das vendas do Alive e do Palace, que representam nossos principais lançamentos do início do ano.

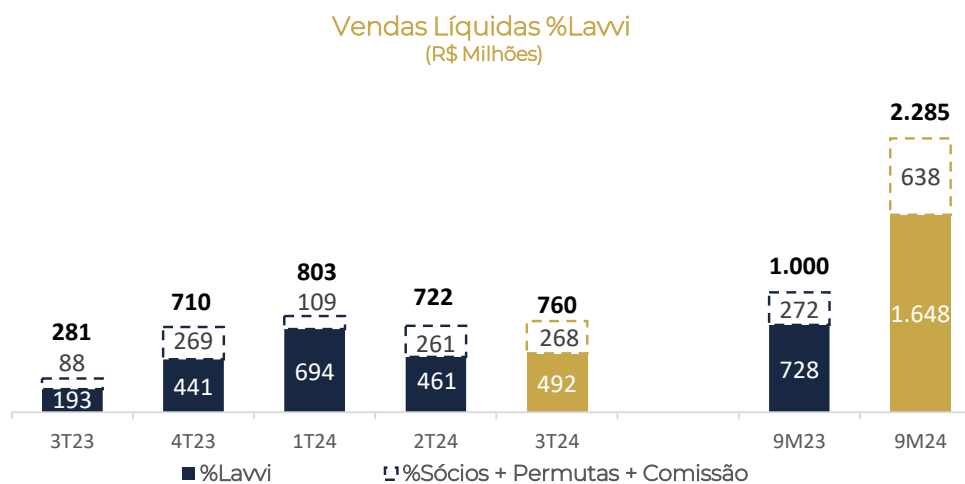
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 27% no trimestre.



Na visão anual, a VSO consolidada registrou 59%, 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 %Lawvi totalizaram R\$492 milhões no trimestre. No acumulado do ano, foram R\$ 1,6 bilhão (+126% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos registraram R\$ 26 milhões no trimestre. Este valor corresponde a 43 unidades, das quais 1 foi trocada por outra unidade e 16 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Vendas Brutas 100%	786.367	748.327	5,1%	310.036	153,6%	2.372.531	1.087.013	118,3%
Distratos 100%	25.948	26.619	(2,5%)	29.107	(10,9%)	87.034	87.069	(0,0%)
Vendas Líquidas 100%	760.419	721.708	5,4%	280.929	170,7%	2.285.497	999.944	128,6%
Vendas Líquidas %Lawvi	492.326	461.090	6,8%	192.859	155,3%	1.647.698	728.395	126,2%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>9%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>-4 p.p.</b>

## Estoque

Ao final do 3T24, o estoque a valor de mercado era de R\$2,0 bilhões, correspondendo a 1.439 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 87%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), **ii) 51%** 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 84% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	0	100,0%	100,0%
Movva	Pronto	set-17	0	0	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vía Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	0	0	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	636	254	65	2	96,9%	99,5%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	718	366	272	1	99,6%	99,7%
Lumiere	Pronto	nov-20	3.610	3.610	370	4	98,9%	98,9%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	173.224	173.224	449	43	90,4%	77,4%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	55.553	55.553	576	69	88,0%	83,8%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	22.967	18.374	408	37	90,9%	89,2%
High Wonder	Em Obras	fev-22	785	400	258	1	99,6%	99,7%
Verdant	Em Obras	abr-22	7.856	7.856	174	4	97,7%	97,4%
Green View	Em Obras	jun-22	105.523	105.523	408	49	88,0%	68,9%
Grand Square	Em Obras	ago-22	127.397	101.917	343	183	46,6%	44,8%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	20.070	20.070	589	9	98,5%	96,4%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	126.173	56.778	1.020	65	93,6%	90,5%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	340.292	340.292	153	24	84,3%	60,7%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	65.590	65.590	934	328	64,9%	78,9%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	83.024	37.361	203	24	88,2%	88,8%
Alive Home Resort	Lançamento	mar-24	424.118	424.118	1.384	331	76,1%	61,5%
Palace by Praças da Cidade	Lançamento	abr-24	106.300	54.192	213	71	66,7%	61,0%
Escape Eden	Lançamento	jun-24	120.396	54.178	259	90	65,3%	61,5%
Petra by Boca do Lobo	Lançamento	set-24	246.581	197.264	407	104	74,4%	43,2%
Edifício Brás	Lançamento	set-24	-	-	326	0	100,0%	100,0%
<b>Total</b>	-	-	<b>2.030.813</b>	<b>1.716.921</b>	<b>10.709</b>	<b>1.439</b>	<b>83,7%</b>	<b>75,7%</b>

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

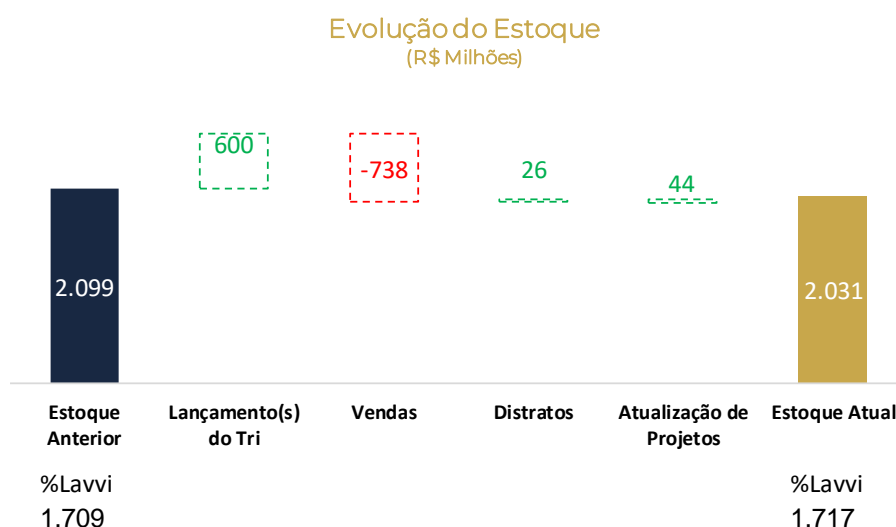
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

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

**Pronto:** projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T24, visão 100%<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Líquido de comissão e permuta



## Entregas

No 3T24 a Companhia entregou o **Lumiere**, empreendimento de alto padrão, que hoje se encontra 99% vendido. Foram lançadas 370 unidades entre uma torre residencial e uma torre de studios, que juntas totalizavam na época de lançamento, aproximadamente R\$ 300 milhões de VGV.

No dia da assembleia de instalação do condomínio, foram entregues cerca de 180 chaves aos clientes já quitados, quase 50% do total. Atualmente, 92% das unidades já estão solucionadas, ou seja, já quitaram ou repassaram. Além disso, o empreendimento conta com um índice de satisfação de 98% e apenas 10 revisitorias.



## Landbank

No 3º trimestre de 2024 a Companhia adquiriu participação de **35%** em SPE junto à **Cyrela** (SPE CBR 160). Localizado na região de Perdizes, em São Paulo, o terreno possui área de ~3.300m<sup>2</sup>, onde será desenvolvido o empreendimento **Aura Pacaembu**, destinado ao segmento de alto padrão.

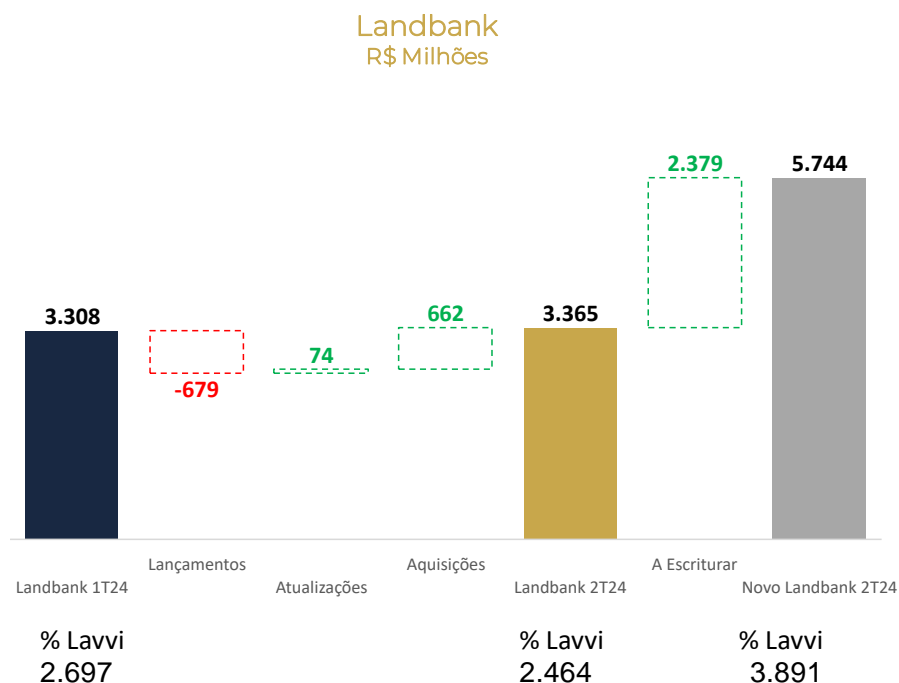
Com VGV potencial próximo a **R\$ 430 milhões** na visão 100%, ou **~R\$ 150 milhões** no %Lavvi, o início do lançamento comercial já é esperado agora para 4º trimestre de 2024. Ao todo serão duas torres no projeto, contemplando unidades de 259m<sup>2</sup> na torre principal e unidades menores, tipo studios, na torre separada. Destacamos também que os resultados futuros da SPE CBR 160 serão refletidos em nossa DRE via Equivalência Patrimonial e que a obra será realizada pela parceira.

Também neste trimestre aprovamos uma parceria com a **Cury**, para um empreendimento MCMV na região da Lapa/Barra Funda, com VGV potencial de **~R\$ 235 milhões**, no qual participaremos com **40%**. A gestão do empreendimento será feita pela Cury, e reconheceremos na DRE via equivalência.

Sendo assim, o **landbank** fechou o trimestre com **R\$ 5,7 bilhões** de VGV potencial (visão 100%) ou **R\$ 3,9 bilhões na participação Lavvi**. As variações incluem lançamentos, novas aquisições e atualizações de projetos que já estavam no landbank.

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 72% via caixa (no tempo) e 28% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **68%**.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste		430			232	662
Centro		1.207				1.207
Zona Leste						0
Zona Sul	935	361	2.379		200	3.875
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>1.998</b>	<b>2.379</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>5.744</b>

**Econômico:** projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio:** projetos com preço médio de 9.501 R\$/m<sup>2</sup> até 12.000 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio-Alto:** projetos com preço médio de 12.001 R\$/m<sup>2</sup> até 14.000 R\$/m<sup>2</sup>;

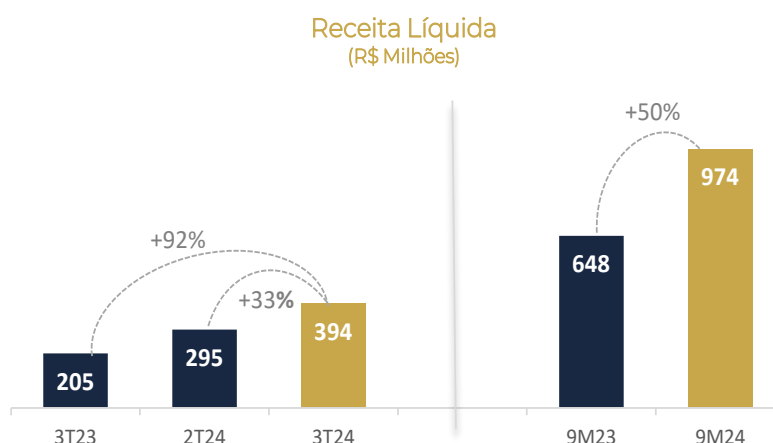
**Alto:** projetos com preço médio de 14.001 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

No 3T24, a receita líquida totalizou **R\$394 milhões**, alta de **+92% vs. 3T23**. Nos 9M24, foram **R\$ 974 milhões** (+50% vs. 9M23), superando todo o ano de 2023. A Companhia teve **receita recorde**, tanto na base trimestral quanto na base de 9 meses.



Neste 3T24, a origem da receita líquida foi bastante equilibrada entre as **vendas realizadas no período** e na **evolução do %PoC** das obras em andamento. Ressaltamos que a evolução do %PoC (avanço das obras) segue contribuindo de forma importante para a receita da Lavvi.

Do lado das vendas, destacamos o **Petra by Boca do Lobo**, lançamento do trimestre, que já se encontra 43% vendido em VGV. Com um bom %PoC de largada e com a venda da totalidade da torre de studios, as vendas tiveram **forte impacto na receita do 3T24**. Quanto às novas vendas de projetos anteriores, os empreendimentos de maior destaque na receita deste trimestre foram, não necessariamente nesta ordem, o **Alive**, um lançamento ainda recente da Companhia, o **Wonder Ipiranga** e o **Galleria**, que contribuem para a performance que vemos nos estoques.

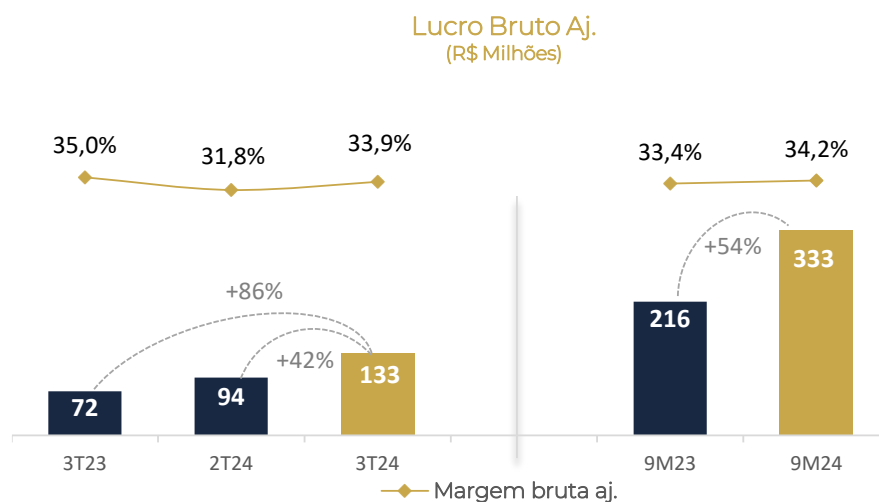
Já no lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos que mais contribuíram para a receita foram o **Villa Versace** e o **Galleria**.

Por fim, ressaltamos que a boa performance do empreendimento **Eden**, projeto em parceria com a Cyrela, segue contribuindo 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 ajustado<sup>2</sup> alcançou R\$ 133 milhões no trimestre, um incremento de 86% vs. 3T23. A margem bruta ajustada<sup>2</sup> ficou em 33,9%, redução de 1,1 p.p. em relação ao 3T23. Nos 9M24, o lucro bruto aj. totalizou R\$333 milhões (recorde) com margem de 34,2%, altas de 54% e 0,8 p.p, respectivamente.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance dos empreendimentos anteriormente citados (Galleria, Villa Versace, Petra e Alive), que juntos, representaram ~43% desta linha.

Na comparação com o 2T24, o lucro bruto aj. cresceu 42% e a margem expandiu 2.1 p.p. Isso se deve tanto a uma melhora nas vendas (mais VGV vendido e melhor mix de vendas), como principalmente por uma recuperação de margens em alguns empreendimentos que tinham sido impactados por efeitos não-recorrentes.

Adicionalmente, o fator defasagem temporal do INCC (entre correção da carteira e correção da obra) tinha contribuído negativamente no 2º trimestre e passou agora a contribuir para esta retomada, como esperado, ainda que com magnitude menor do que tinha impactado anteriormente (defasagem de +0,16 p.p. agora vs. -0.74. p.p. no 2T).

A evolução observada na margem foi alcançada apesar do reconhecimento contábil das vendas de torres inteiras de studios para um fundo de investimento nos lançamentos **Petra** e **Edifício Brás**. Estas vendas refletiram na margem bruta consolidada da Lavvi com **impacto de aprox. 1 p.p.** neste trimestre.

Por fim, registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem bruta aj. ficou em **34,6%** (-0,3 p.p em relação aos 12 meses anteriores).

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

## Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$32 milhões no 3T24, um valor 85% acima do mesmo período do ano anterior. Nos 9M24, foram R\$ 77 milhões de despesas comerciais, alta de 44% vs. 9M23.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Despesas com vendas	(6.527)	(5.151)	27%	(4.804)	36%	(18.216)	(15.117)	21%
Marketing, propaganda e comunicação	(7.967)	(6.149)	30%	(3.279)	143%	(20.098)	(16.377)	23%
Despesas com estande	(15.575)	(11.252)	38%	(9.027)	73%	(35.150)	(21.860)	61%
Outras despesas	(1.658)	(1.192)	39%	(16)	10263%	(3.597)	(22)	16250%
<b>Total</b>	<b>(31.727)</b>	<b>(23.744)</b>	<b>34%</b>	<b>(17.126)</b>	<b>85%</b>	<b>(77.061)</b>	<b>(53.376)</b>	<b>44%</b>
% Receita Líquida	-8,1%	-8,0%	0,0 p.p.	-8,4%	0,3 p.p.	-7,9%	-8,2%	0,3 p.p.

A abertura destas despesas no 3T24 se concentrou nas despesas com estande, representando quase metade do total. O aumento de 73% (A/A) nesta linha se deve, em grande parte, entre outros fatores, ao fato de que no 3T23 não tivemos lançamentos (fraca base de comparação). Em contraste, agora neste 3T24 incorreram maiores despesas com estandes, com destaque para as despesas do **Heaven (BP)**, um lançamento do 4T24, para o qual a Companhia já estava se preparando.

Além das despesas com estande, o incremento das rubricas de despesas com vendas e principalmente despesas com marketing também contribuíram para o aumento das despesas comerciais na comparação A/A tanto do trimestre como do acumulado de 9M, também como reflexo do maior volume de lançamentos no presente ano. Destacamos aqui as ações como filmes, campanhas e demais ações relacionadas principalmente aos lançamentos **Petra by Boca do Lobo** e **Heaven (BP)**.

Ressaltamos que o crescimento nas despesas comerciais já era esperado e está coerente com a nossa estratégia, dado o volume bastante maior de lançamentos que a Lavvi vem fazendo em 2024, com crescimento de +91% A/A na participação Lavvi

Por fim, nos 9M24 a alta de 44% nas despesas gerais vs. 9M23 se deve também basicamente aos mesmos motivos acima apontados para a variação trimestral.

## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$17 milhões, um aumento de 61% vs. 3T23.

Em 9 meses, foram R\$ 49 milhões de despesas administrativas, valor 50% superior ao do mesmo período do ano anterior.

Despesas G&A, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Despesas com pessoal	(5.084)	(5.110)	-1%	(4.060)	25%	(15.087)	(11.712)	29%
Participação de empregados (PLR)	(2.782)	(1.476)	88%	(1.238)	125%	(6.483)	(3.153)	106%
Serviços de terceiros	(5.304)	(4.415)	20%	(2.638)	101%	(15.649)	(9.059)	73%
Depreciação	(254)	(302)	-16%	(186)	37%	(889)	(567)	57%
Manutenção e utilidades	(1.972)	(2.049)	-4%	(1.186)	66%	(5.941)	(3.758)	58%
Legais e cartoriais	(488)	(281)	74%	(101)	383%	(867)	(712)	22%
Despesas com honorários adm	(1.102)	(1.096)	1%	(1.035)	6%	(3.294)	(3.045)	8%
Demais despesas	(201)	(56)	259%	(246)	-18%	(445)	(451)	-1%
<b>Total</b>	<b>(17.187)</b>	<b>(14.785)</b>	<b>16%</b>	<b>(10.690)</b>	<b>61%</b>	<b>(48.655)</b>	<b>(32.457)</b>	<b>50%</b>
% Receita Líquida	-4,4%	-5,0%	0,6 p.p.	-5,2%	0,8 p.p.	-5,0%	-5,0%	0,0 p.p.

Tanto no trimestre, como no acumulado do ano, os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, participação de empregados e terceiros.

Conforme era esperado pela Companhia, o aumento na linha de pessoal no 3T24 reflete o crescimento no quadro de colaboradores e crescente estrutura organizacional da Companhia, além das pessoas dedicadas para a marca Novvo - segmento econômico, focado no programa federal MCMV.

Estes aumentos impactam também diretamente na linha de participação de empregados, devido às provisões de PLR que passam a ser realizadas sobre uma base maior de pessoas. Impacta ainda indiretamente na conta de serviços de terceiros devido a uma maior demanda das áreas pela contratação de serviços diversos.

Neste 3º trimestre de 2024 o total das despesas gerais foi ainda impactado num montante não-recorrente de R\$ 1,6 milhão referente a um complemento de provisão realizado. Sua competência original seria do período de janeiro a junho do corrente ano.

## Resultado de Equivalência Patrimonial

No 3T24 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 15 milhões, uma **expansão de 500% vs. 3T23**. Este valor é reflexo dos resultados advindos do empreendimento **Eden**, uma parceria com a Cyrela, onde a Lavvi tem participação de 45%. A forte evolução percentual se deve, em grande parte, pela fraca base de comparação do 3T23, quando o %PoC ainda não tinha avançado muito e nem todas as torres tinham sido lançadas. Vale lembrar que agora em 2024 o empreendimento já está totalmente lançado. Ao todo, considerando os lançamentos desde o 4T22, o Eden encontra-se com **muito bem vendido**.

R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	14.787	20.264	-27%	2.464	500%	43.625	13.450	224%

## Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,2 milhão** vs. despesa líquida de R\$1,3 milhão no 3T23, uma ligeira redução de 12%. Nos 9M24, as despesas totalizam R\$ 2,5 milhões, uma retração de 17% A/A.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Provisão para contingência	(1.174)	(958)	23%	(807)	45%	(3.014)	(1.719)	75%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	864	N/A	-	N/A	864	(230)	N/A
Outras receitas (despesas)	(7)	379	N/A	(536)	-99%	(303)	(1.000)	-70%
<b>Total</b>	<b>(1.181)</b>	<b>285</b>	<b>N/A</b>	<b>(1.343)</b>	<b>-12%</b>	<b>(2.453)</b>	<b>(2.949)</b>	<b>-17%</b>
% Receita Líquida	-0,3%	0,1%	-0,4 p.p.	-0,7%	0,4 p.p.	-0,3%	-0,5%	0,2 p.p.

A economia nas outras receitas (despesas) operacionais do trimestre foi alcançada principalmente pela linha de outras receitas (despesas), uma conta que não registrou montante material no 3T24.

No acumulado de 9 meses a economia vem parte da conta acima citada de outras receitas (despesas) e parte da conta de outros ganhos (perdas) em investimentos.

## EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> encerrou o trimestre em **R\$98 milhões**, um ganho de 117% em relação ao 3T23. Nos 9M24, somou **R\$249 milhões**, um ganho de 76% em relação aos 9M23 e recorde em um período de 9 meses.

EBITDA, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>91.882</b>	<b>70.820</b>	<b>30%</b>	<b>51.488</b>	<b>78%</b>	<b>234.815</b>	<b>154.705</b>	<b>52%</b>
Imposto de Renda e CS	11.234	8.987	25%	6.916	62%	27.502	20.874	32%
Resultado Financeiro	(10.641)	(8.723)	22%	(16.201)	-34%	(28.450)	(39.457)	-28%
Depreciação & Amortização	254	302	-16%	186	37%	889	567	57%
<b>EBITDA</b>	<b>92.729</b>	<b>71.386</b>	<b>30%</b>	<b>42.389</b>	<b>119%</b>	<b>234.756</b>	<b>136.689</b>	<b>72%</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>23,6%</b>	<b>24,2%</b>	<b>-0,6 p.p.</b>	<b>20,7%</b>	<b>2,9 p.p.</b>	<b>24,1%</b>	<b>21,1%</b>	<b>3,0 p.p.</b>
Juros Capitalizados	5.477	4.818	14%	2.793	96%	14.440	4.942	192%
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>98.206</b>	<b>76.204</b>	<b>29%</b>	<b>45.182</b>	<b>117%</b>	<b>249.196</b>	<b>141.631</b>	<b>76%</b>
<b>% Margem EBITDA Ajustada<sup>(1)</sup></b>	<b>25,0%</b>	<b>25,8%</b>	<b>-0,9 p.p.</b>	<b>22,0%</b>	<b>2,9 p.p.</b>	<b>25,6%</b>	<b>21,9%</b>	<b>3,7 p.p.</b>

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

A margem EBITDA aj. foi de **25,0%** no trimestre, alta de 2,9 p.p em relação ao 3T23. Esse avanço da margem EBITDA é explicado principalmente pelo lucro bruto significativamente maior na comparação anual.

No acumulado do ano, o EBITDA aj. alcançou R\$ 249 milhões, **melhor resultado de nove meses da Companhia**. O forte crescimento de 76% A/A se deve pela forte alta do lucro bruto A/A e pela alta expressiva na linha de equivalência patrimonial, que reflete os resultados do empreendimento **Eden**.

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



## Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em quase **R\$11 milhões**, apresentando redução de 34% na comparação anual.

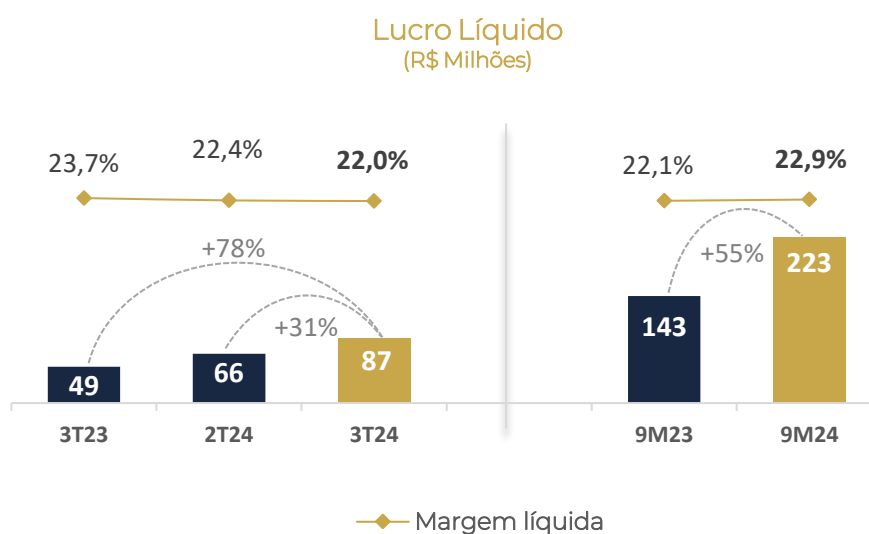
Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.915	14.265	12%	15.533	2%	40.451	41.128	-2%
Juros recebidos	1.840	1.452	27%	1.500	23%	4.640	4.432	5%
Outras receitas financeiras	444	418	6%	330	35%	1.407	1.110	27%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.199</b>	<b>16.135</b>	<b>13%</b>	<b>17.363</b>	<b>5%</b>	<b>46.498</b>	<b>46.670</b>	<b>0%</b>
Despesas bancárias	(205)	(290)	-29%	(388)	-47%	(758)	(906)	-16%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(564)	(538)	5%	(456)	24%	(1.488)	(1.150)	29%
Outras despesas financeiras	(6.789)	(6.584)	3%	(318)	2035%	(15.802)	(5.157)	206%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(7.558)</b>	<b>(7.412)</b>	<b>2%</b>	<b>(1.162)</b>	<b>550%</b>	<b>(18.048)</b>	<b>(7.213)</b>	<b>150%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>10.641</b>	<b>8.723</b>	<b>22%</b>	<b>16.201</b>	<b>-34%</b>	<b>28.450</b>	<b>39.457</b>	<b>-28%</b>

Tendo em vista que as receitas financeiras apresentaram modesto crescimento de 5% A/A, a redução do resultado financeiro no 3T24 vs. 3T23, assim como na comparação do 9M24 vs. 9M23 é reflexo do aumento das despesas financeiras por conta de emissão de nota comercial realizada no início deste ano. O aumento expressivo de 150% no 9M se deve pela fraca base de comparação de 2023, quando a Companhia não tinha nenhuma dívida corporativa.

## Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$87 milhões no trimestre, um forte incremento de **78%** quando comparada ao 3T23. A margem líquida nesse trimestre alcançou **22,0%**. Nos 9M24, o lucro líquido teve alta de **55%** para R\$ 223 milhões, uma margem líquida de 22,9%, ganho de 0,8 p.p. vs. 9M23.

Este resultado de 9M foi obtido a partir do crescimento de 54% no lucro bruto aj. e impulsionado pela equivalência patrimonial (contabilização da participação de 45% da Lavvi nos empreendimentos Eden).



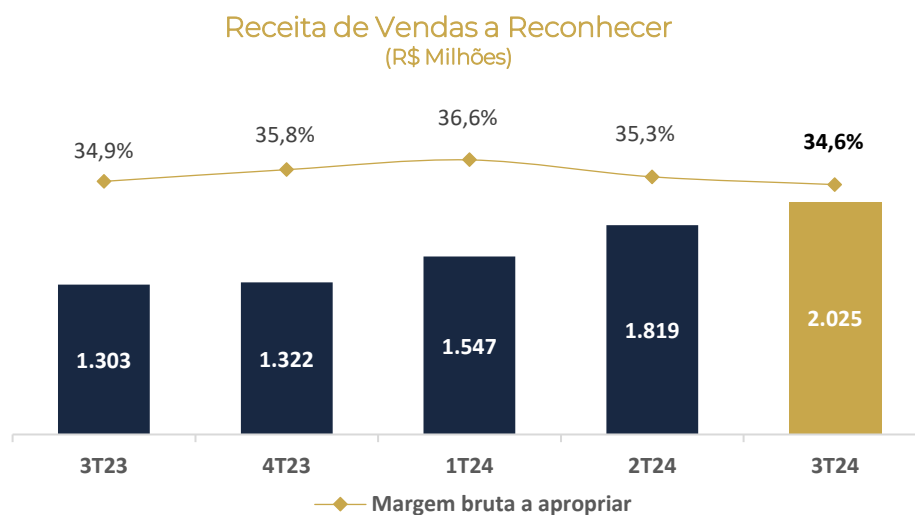
O ROE anualizado ao final do 3T24 ficou em **23%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T23 vs. 3T24).

Registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem líquida contábil auditada está em **25,3%** (+3,2 p.p. na comparação com os 12 meses anteriores ao 3T23).

## BALANÇO PATRIMONIAL

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

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,0 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 34,6%, uma retração de 0,7 p.p em relação ao 2T24.



A receita de vendas a reconhecer <sup>(i)</sup> (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A variação dos R\$ 2,0 bilhões do 3T24 vs. o R\$ 1,8 bilhão do 2T reflete o alto volume de receitas a apropriar oriundas dos lançamentos do trimestre **Petra by Boca do Lobo e Edifício Brás**, mas também a continuidade de novas vendas de projetos lançados em trimestres anteriores, como o **Alive** e o **Palace**.

A margem observada de 34,6%, que ficou 0,7 p.p menor do que no trimestre anterior, se deve principalmente por conta dos efeitos advindos do reconhecimento contábil das torres do **Petra** e do **Edifício Brás**, vendidas 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 Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$2,4 bilhões, 71% superior ao 3T23. Este avanço na comparação anual foi originado principalmente pelos empreendimentos recém-lançados (**Petra** e **Edifício Brás**), mas também pelos empreendimentos em estoque, através da evolução das obras (avanço do %PoC). Houve alta de 51% na carteira das unidades em construção.

Contas a Receber, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A
Unidades em construção (Realizado)	856.514	774.416	11%	566.703	51%
Unidades concluídas (Realizado)	25.776	5.066	409%	3.215	702%
Contas a Receber (Não realizado)	1.777.468	1.566.549	13%	1.014.727	75%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>2.659.758</b>	<b>2.346.031</b>	<b>13%</b>	<b>1.584.645</b>	<b>68%</b>
Adiantamento de Clientes	(254.324)	(252.005)	1%	(174.051)	46%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>2.405.434</b>	<b>2.094.026</b>	<b>15%</b>	<b>1.410.594</b>	<b>71%</b>

## Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido\* ao final do período era de **R\$95 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 5,8%.

Dívida (Caixa) Líquido	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Dívida CP	18.143	6.153	195%	35.072	-48%	18.143	35.072	-48%
Dívida LP	444.653	485.823	-8%	147.001	202%	444.653	147.001	202%
<b>Dívida Total</b>	<b>462.796</b>	<b>491.976</b>	<b>-6%</b>	<b>182.073</b>	<b>154%</b>	<b>462.796</b>	<b>182.073</b>	<b>154%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	34.226	35.650	-4%	17.891	91%	34.226	17.891	91%
Títulos e Valores Mobiliários	523.429	581.329	-10%	481.433	9%	523.429	481.433	9%
<b>Caixa e Aplicações</b>	<b>557.655</b>	<b>616.979</b>	<b>-10%</b>	<b>499.324</b>	<b>12%</b>	<b>557.655</b>	<b>499.324</b>	<b>12%</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(94.859)</b>	<b>(125.003)</b>	<b>-24%</b>	<b>(317.251)</b>	<b>-70%</b>	<b>(94.859)</b>	<b>(317.251)</b>	<b>-70%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>(30.144)</b>	<b>50.795</b>	<b>n.a.</b>	<b>(164.333)</b>	<b>-82%</b>	<b>(68.023)</b>	<b>(177.215)</b>	<b>-62%</b>
Dividendos	15.700	16.626	-6%	16.420	-4%	53.259	57.502	-7%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>(14.444)</b>	<b>67.421</b>	<b>n.a.</b>	<b>(147.913)</b>	<b>-90%</b>	<b>(14.764)</b>	<b>(119.713)</b>	<b>-88%</b>
Terrenos	(49.395)	(40.248)	23%	(166.064)	-70%	(183.184)	(232.705)	-21%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>34.951</b>	<b>107.668</b>	<b>-68%</b>	<b>18.151</b>	<b>93%</b>	<b>168.420</b>	<b>112.992</b>	<b>49%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.577.852</b>	<b>3%</b>	<b>1.331.375</b>	<b>22%</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.331.375</b>	<b>22%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>-23,8%</b>	<b>18,0 p.p.</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-23,8%</b>	<b>18,0 p.p.</b>

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

Importante destacar aqui que a linha Dívida Bruta foi impactada pela **emissão de nota comercial** realizada pela Companhia no início de 2024.

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$14 milhões** (ex-dividendos). Esta queima é explicada pelo alto desembolso com terrenos. Na visão ex-terrenos, houve geração de **R\$35 milhões**.

Em 9M24, a Companhia queimou ~R\$ 15 milhões de caixa ou gerou R\$ 168 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 que essa queima não seja ainda relevante até o momento.

Destacamos também a saída de caixa no 3º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$15,7 milhões (valor pago em dividendos em 26/08/2024). No acumulado do ano esse valor soma ~R\$ 53 milhões, o equivalente a R\$ 0,27 por ação.

## EVENTOS RECENTES

### Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada ontem, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 3º trimestre de 2024, no valor de R\$ 20,6 milhões e de dividendos intercalares adicionais com base nas demonstrações financeiras referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, no valor de R\$ 60 milhões, totalizando assim, R\$ 80,6 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\$ 80,6 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\$ 0,41 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 14/11/2024;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 18/11/2024 (inclusive);
- data do pagamento: 26/11/2024.

## ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Receita Líquida	393.523	295.145	33%	204.980	92%	973.880	647.673	50%
Custos dos imóveis vendidos	(265.740)	(206.081)	29%	(136.082)	95%	(655.469)	(436.219)	50%
Lucro bruto	127.783	89.064	43%	68.898	85%	318.411	211.454	51%
<i>Margem Bruta %</i>	32,5%	30,2%	2,3 p.p.	33,6%	-1,1 p.p.	32,7%	32,6%	4,7%
<i>Margem Bruta Aj. %</i>	33,9%	31,8%	2,1 p.p.	35,0%	-1,1 p.p.	34,2%	33,4%	0,8 p.p.
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>	<b>(35.308)</b>	<b>(17.980)</b>	<b>96%</b>	<b>(26.695)</b>	<b>32%</b>	<b>(84.544)</b>	<b>(75.332)</b>	<b>12%</b>
Despesas comerciais	(31.727)	(23.744)	34%	(17.126)	85%	(77.061)	(53.376)	44%
Despesas administrativas	(17.187)	(14.785)	16%	(10.690)	61%	(48.655)	(32.457)	50%
Resultado de equivalência patrimonial	14.787	20.264	-27%	2.464	500%	43.625	13.450	224%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.181)	285	N/A	(1.343)	-12%	(2.453)	(2.949)	-17%
<b>Resultado antes res. financeiro e impostos</b>	<b>92.475</b>	<b>71.084</b>	<b>30%</b>	<b>42.203</b>	<b>119%</b>	<b>233.867</b>	<b>136.122</b>	<b>72%</b>
Receitas financeiras	18.199	16.135	13%	17.363	5%	46.498	46.670	0%
Despesas financeiras	(7.558)	(7.412)	2%	(1.162)	550%	(18.048)	(7.213)	150%
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>10.641</b>	<b>8.723</b>	<b>22%</b>	<b>16.201</b>	<b>-34%</b>	<b>28.450</b>	<b>39.457</b>	<b>-28%</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>	<b>103.116</b>	<b>79.807</b>	<b>29%</b>	<b>58.404</b>	<b>77%</b>	<b>262.317</b>	<b>175.579</b>	<b>49%</b>
IR e contribuição social - correntes	(8.837)	(8.362)	6%	(5.755)	54%	(23.171)	(17.978)	29%
IR e contribuição social - diferidos	(2.397)	(625)	284%	(1.161)	106%	(4.331)	(2.896)	50%
<b>Lucro líquido antes da part. de minoritários</b>	<b>91.882</b>	<b>70.820</b>	<b>30%</b>	<b>51.488</b>	<b>78%</b>	<b>234.815</b>	<b>154.705</b>	<b>52%</b>
Minoritários	(5.299)	(4.843)	9%	(2.923)	81%	(12.251)	(11.398)	7%
<b>Lucro líquido atribuível aos controladores</b>	<b>86.583</b>	<b>65.977</b>	<b>31%</b>	<b>48.565</b>	<b>78%</b>	<b>222.564</b>	<b>143.307</b>	<b>55%</b>
<i>% Margem Líquida</i>	22,0%	22,4%	-0,4 p.p.	23,7%	-1,7 p.p.	22,9%	22,1%	0,7 p.p.

## ANEXO II – Balanço patrimonial

### BP Consolidado (Ativo)

	3T24	2T24	4T23
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	28.842	28.327	38.262
Caixa Restrito	5.384	7.323	1.353
Títulos e valores mobiliários	516.869	574.995	335.402
Contas a receber	662.503	625.415	511.881
Imóveis a comercializar	928.014	956.908	838.631
Impostos e contribuições a compensar	6.169	4.743	6.125
Despesas com vendas a apropriar	12.378	9.027	4.740
Demais contas	11.711	11.551	1.570
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.171.870</b>	<b>2.218.289</b>	<b>1.737.964</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber	219.787	154.067	141.618
Títulos e valores mobiliários	6.560	6.334	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	36.670	34.922	31.037
Impostos e contribuições a compensar	20.368	19.703	12.998
Imóveis a comercializar	88.796	88.397	173.937
Demais contas	-	171	180
Investimentos em controladas e coligadas	159.488	117.963	103.582
Imobilizado	18.520	18.379	15.098
Intangível	358	374	501
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>550.547</b>	<b>440.310</b>	<b>480.315</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.658.599</b>	<b>2.218.279</b>



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

	3T24	2T24	4T23
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	13.679	3.247	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.464	2.906	-
Arrendamento mercantil	745	794	800
Fornecedores	55.385	36.892	19.709
Provisão para garantia	4.277	3.480	3.082
Impostos e contribuições a recolher	11.156	9.091	4.512
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20.593	18.009	14.889
Salários, encargos sociais e participações	15.744	12.012	10.755
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.913	46.262	48.209
Partes relacionadas e parceiros de negócios	10.990	-	-
Adiantamentos de clientes	260.960	260.225	222.283
Demais contas	9.586	2.790	4.456
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>449.492</b>	<b>395.708</b>	<b>352.846</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	204.261	245.741	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	240.392	240.082	-
Arrendamento mercantil	2.233	2.375	2.679
Provisão para garantia	15.765	13.664	10.462
Contas a pagar por aquisição de imóveis	66.120	69.941	71.728
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	10.932	9.757	7.917
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.033	4.623	3.713
Adiantamentos de clientes	68.615	71.385	89.177
Demais contas	26.654	27.471	75.889
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>642.005</b>	<b>685.039</b>	<b>450.913</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transação de capital	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	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	190.238	119.356	-
Outros resultados abrangentes	450	6.334	1.364
<b>Participações minoritárias</b>	<b>189.541</b>	<b>201.471</b>	<b>141.531</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.577.852</b>	<b>1.414.520</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.658.599</b>	<b>2.218.279</b>

## ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

<b>Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>262.317</b>	<b>175.579</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	(889)	567
Resultado de equivalência patrimonial	(43.625)	(13.450)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	29.186	5.712
Ajuste a valor presente de contas a receber	12.339	8.689
Ajuste a valor presente de arrendamento	473	517
Receita de imóveis - Provisão distrato	(4.389)	(6.611)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	3.389	3.591
Provisão para garantia de obra	7.183	4.110
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.015	1.719
Tributos diferidos sobre as receitas	4.693	3.137
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(40.450)	(41.128)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.024)	(3.452)
<b>Variação nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(236.741)	(174.485)
Imóveis a comercializar	19.155	(32.992)
Tributos a recuperar	(7.414)	(6.146)
Outros créditos	(17.599)	(6.601)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	35.676	2.508
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(11.904)	(13.186)
Impostos e contribuições a recolher	(11.879)	(11.610)
Salários, encargos sociais	4.989	2.343
Adiantamentos de clientes	(4.557)	(27.828)
Outras contas a pagar	(6.463)	(1.352)
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(6.519)</b>	<b>(130.369)</b>
Impostos e contribuições pagos	(4.648)	(4.859)
Juros pagos	(27.543)	(4.342)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais</b>	<b>(38.710)</b>	<b>(139.570)</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimentos</b>		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(13.657)	(31.668)
Dividendos recebidos	1.376	2.633
Caixa restrito	(4.031)	(737)
Títulos e Valores Mobiliários	(141.016)	66.830
Imobilizado e intangível	(2.247)	(8.340)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(2.609)	3.726
Investimentos com operação de Swap	(725)	(3.077)
<b>Fluxo de Caixa de atividades de investimentos</b>	<b>(162.909)</b>	<b>29.367</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamentos</b>		
Partes relacionadas e parceiros de negócios	10.990	45.639
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	363.327	138.244
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(119.062)	(109)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(1.117)	(702)
Redução de Capital	-	(3.700)
Pagamentos de dividendos	(77.776)	(80.633)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	60.275	1.210
Obrigações em contratos de SCP	(44.438)	(6.227)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos</b>	<b>192.199</b>	<b>93.722</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9.420)</b>	<b>(16.481)</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	96.308	32.685
No fim do exercício	86.888	16.204



## 3Q24 HIGHLIGHTS

- Net revenue: R\$394 million (+92% Y/Y); in 9M24, R\$ 974 million (+50% Y/Y);
- Adjusted gross margin: 33.9% in 3Q24 (-1.1 p.p. Y/Y) and 34.2% in 9M24 (+0.8p.p Y/Y);
- Net income: R\$87 million in the quarter with net margin of 22.0%; in 9M24, R\$ 223 million (+55% Y/Y) with net margin of 22.9% (+0.7p.p Y/Y).
- Annualized ROE: 23% at the end of 3Q24;
- Backlog revenue: R\$2.0 billion (+55% vs. 3Q23), with gross margin of 34.6%;
- Adjusted cash burn: R\$14 million in the quarter; YTD, R\$ 15 million cash burn or R\$ 168 million cash generation ex-land;
- Net cash: R\$95 million on September 30<sup>th</sup>;
- Interim and additional dividends of R\$80.6 million approved, ~R\$0.41 per share, to be paid on November 26<sup>th</sup>;
- Launches %Lavvi: R\$ 463 million in the quarter and R\$ 1.9 billion in 9M24 (+91% Y/Y);
- Net Sales %Lavvi: R\$492 million in the quarter, +155% vs. 3Q23); in 9M24, R\$ 1.6 billion (+126% Y/Y);
- Inventory Turnover Ratio (SoS): 27% in the quarter and 59% in the LTM;
- Landbank: R\$5.7 billion (total view), or R\$ 3.9 billion in %Lavvi.

Conference Call in Portuguese

November 7, 2024 – 9 a.m. (7 a.m. EST)

Webcast: [Click here](#)

# 3Q24

EARNINGS RELEASE

11/06/2024

## Contents

3Q24 Earnings Release .....	3
Highlights .....	3
Operational performance .....	4
Net Revenue .....	11
Selling Expenses .....	13
General and Administrative Expenses.....	14
Equity Income .....	14
Other Operating Income (Expenses).....	15
EBITDA and Adjusted EBITDA.....	15
Financial (expenses) income.....	16
Net Income and Net Margin.....	17
BALANCE SHEET .....	18
Backlog Revenue <sup>(i)</sup> (Backlog).....	18
Accounts Receivable.....	18
Debt and Net Cash.....	19
RECENT EVENTS.....	20
ATTACHMENT I – Income Statement.....	21
ATTACHMENT II – Balance Sheet.....	22
Consolidated Balance Sheet (Assets) .....	22
Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity.....	23
ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow .....	24

## 3Q24 Earnings Release

São Paulo, November 6<sup>th</sup>, 2024 - Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lawi" 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 Novvo brand, in the city of São Paulo. Lawi is listed on B3's Novo Mercado segment and announces its results for the third quarter of 2024 (3Q24). 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 October 13<sup>th</sup>, 2024.

## Highlights

Launches	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Total PSV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	645,804	1,027,660	-37%	-	N/A	2,493,322	1,323,303	88%
Net PSV 100% (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	600,425	961,565	-38%	-	N/A	2,346,511	1,225,843	91%
Net PSV %Lawvi (R\$ '000) <sup>(3)</sup>	463,303	659,767	-30%	-	N/A	1,907,591	998,512	91%
Lawvi's share of total launches	77%	69%	8.5 p.p.	0%	77.2 p.p.	81%	81%	-0.2 p.p.
# Projects Launched	3	4	-25%	-	N/A	8	2	300%
Units Launched	983	1,018	-3%	-	N/A	3,095	421	635%
Average Price of Units Launched (R\$/sqm)	11,517	11,846	-3%	-	N/A	11,265	23,234	-52%
Average Price of Units Launched (R\$ '00)	657	1,009	-35%	-	N/A	806	3,143	-74%
Launched Area (sqm)	56,075	86,751	-	0.4	-	221,332	56,956	289%
Net Contracted Sales	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Total Net Sales (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	760,419	721,708	5%	280,929	171%	2,285,497	999,944	129%
Net Sales 100% (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	712,143	690,250	3%	242,422	194%	2,173,378	912,458	138%
Net Sales % Lawvi (R\$ '000) <sup>(3)</sup>	492,326	461,090	7%	192,859	155%	1,647,698	728,395	126%
Lawvi's share of total Contracted Sales	69%	67%	2.3 p.p.	80%	-10.4 p.p.	76%	80%	-4.0 p.p.
Units sold - Development	1,033	644	60%	135	665%	2,822	546	417%
Financial Indicators in R\$ '000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Net Revenue	393,523	295,145	33%	204,980	92%	973,880	647,673	50%
Gross Profit	127,783	89,064	43%	68,898	85%	318,411	211,454	51%
% Gross Margin	32.5%	30.2%	2.3 p.p.	33.6%	-1.1 p.p.	32.7%	32.6%	0.0 p.p.
Adjusted Gross Profit <sup>(4)</sup>	133,260	93,882	42%	71,691	86%	332,851	216,396	54%
Adjusted % Gross Margin <sup>(4)</sup>	33.9%	31.8%	2.1 p.p.	35.0%	-1.1 p.p.	34.2%	33.4%	0.8 p.p.
Adj. EBITDA <sup>(4)</sup>	98,206	76,204	29%	45,182	117%	249,196	141,631	76%
Adj. EBITDA Margin <sup>(4)</sup>	25.0%	25.8%	-0.9 p.p.	22.0%	2.9 p.p.	25.6%	21.9%	3.7 p.p.
Net Income	86,583	65,977	31%	48,565	78%	222,564	143,307	55%
% Net Margin	22.0%	22.4%	-0.4 p.p.	23.7%	-1.7 p.p.	22.9%	22.1%	0.7 p.p.
Earnings per Share (in R\$)	0.44	0.34	31%	0.25	78%	1.14	0.73	55%
Shares Outstanding (ex-treasury shares)	195,434	195,434	0%	195,434	0%	195,434	195,434	0%
Backlog	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Backlog Revenue (R\$ '000)	2,025,044	1,819,439	11%	1,303,463	55%	2,025,044	1,303,463	55%
Backlog Results (R\$ '000)	701,395	641,353	9%	454,797	54%	701,395	454,797	54%
% Backlog Margin	34.6%	35.3%	-0.6 p.p.	34.9%	-0.3 p.p.	34.6%	34.9%	-0.3 p.p.
Balance Sheet	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Net Debt (Cash)	(94,859)	(125,003)	-24%	(317,251)	-70%	(94,859)	(317,251)	-70%
Total Cash (gross)	557,655	616,979	-10%	499,324	12%	557,655	499,324	12%
Shareholders' Equity (R\$ '000)	1,630,920	1,577,852	3%	1,331,375	22%	1,630,920	1,331,375	22%
Net Debt/Shareholders' Equity	-5.8%	-7.9%	2.1 p.p.	-23.8%	18.0 p.p.	-5.8%	-23.8%	18.0 p.p.
Cash generation (burn) <sup>5</sup>	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Cash generation (ex-land)	34,951	107,668	-68%	17,862	96%	168,418	111,304	51%
(-) Land	(49,395)	(40,248)	23%	(166,064)	-70%	(183,184)	(232,705)	-21%
Cash generation (burn)	(14,444)	67,420	N/A	(148,202)	-90%	(14,765)	(121,401)	-88%

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

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

(3) PSV net of swaps and commissions, considering Lawi'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 3Q24, we launched a new development, **Petra by Boca do Lobo**. Currently, a total of 126 units and 3 retail spaces are being offered, with layouts of 162m<sup>2</sup> and 199m<sup>2</sup>, ranging from 2 to 4 bedrooms and 2 to 3 parking spaces.

This is a partnership with the **Boca do Lobo** atelier from Portugal, marking the first residential project in the world to bear the brand's signature. Founded in 2005, Boca do Lobo delivers the unexpected, combining handcrafted techniques with cutting-edge technology, ensuring that each piece is unique.

Located in Brooklin, one of the fastest-growing neighborhoods in São Paulo, the project sits on a plot larger than 5,000 m<sup>2</sup> and features two high-end towers, one residential with bigger units and one with options of 2 dorms, 1 dorm, and studios. The latter has **already sold all its units to an investment fund** (with a projected gross value of approximately R\$ 130 million).

**Petra by Boca do Lobo** offers complete leisure facilities, including indoor and outdoor pools, a spa, a tennis court, a playroom, party room, gourmet lounge, and a fitness center. The common areas will contain Boca do Lobo's furniture.

**More information about the product** can be found on the company's investor relations website through the link below, and in a video available on Lavvi's YouTube channel:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/breve-lancamento-brooklin>

<https://www.youtube.com/watch?v=msAfsNaHZss>



# PETRA

BY **BOCA DO LOBO**  
EXCLUSIVE DESIGN

- ✓ **Launch:** September/2024
- ✓ **Units:** 407 units.
- ✓ **Units ex-swap:** 399 units.
- ✓ **PSV:** R\$471 million
- ✓ **PSV ex-swap:** R\$450 million
- ✓ **Location:** Brooklin, São Paulo
- ✓ **Segment:** High
- ✓ **Delivery:** Oct./2028
- ✓ **%Lavvi:** 80%
- ✓ **% Sold (VGV):** 74%
- ✓ **% Sold (un.):** 43%

### Edifício Brás (6th and last phase)

In 3Q24, we also launched **Edifício Brás**, which represents the 6<sup>th</sup> and last phase of the Brás land plot, where the Company had much success in the launches and sales of projects Praça Piratininga, Praça Mooca, and Wonder by Praças da Cidade (already delivered), but also on the ongoing projects, High Wonder and Palace by Praças da Cidade.

**Edifício Brás**, a single tower project destined to the economic segment, had the totality of its unit negotiated and sold to an investment fund. With that, it launches already 100% sold. With potential PSV of R\$ 106 million, the tower has 326 units, with plant floors of 40 sqm and 60 sqm.

## LAUNCHES OF ADDITIONAL TOWERS

Besides Petra's and Edifício Brás' launches, the Company also launched the 5th and last tower of project Novo Barra Funda.

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

In 4Q23, we launched Novo Barra Funda, the first project in the company's affordable housing segment. At that time, we officially launched three towers out of a total of five. In 2Q24, we launched the 4th tower, with a potential gross value of R\$ 69 million.

In this third quarter, in July, we finally launched the 5th and final tower of Novo Barra Funda, with potential PSV of R\$ 69 million and 250 units. This tower, like those launched earlier, performed exceptionally well in sales.

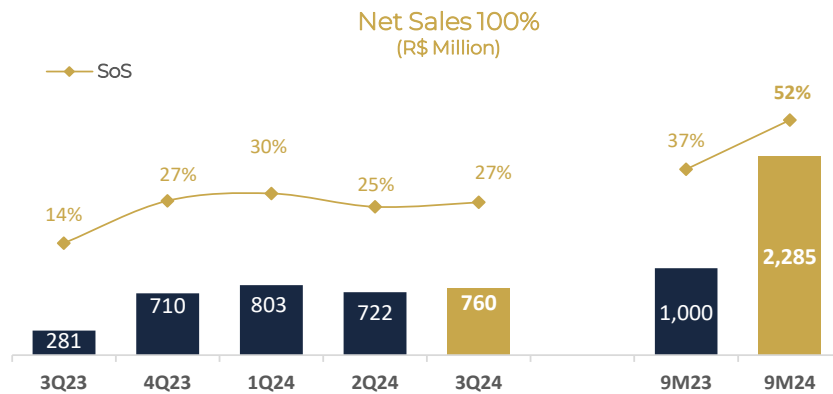
At the end of 3Q24, with the project 100% launched and a total potential PSV of R\$ 309 million, Novo Barra Funda has accumulated 79% of sales in PSV, considering all five towers.

## Sales and Cancellations

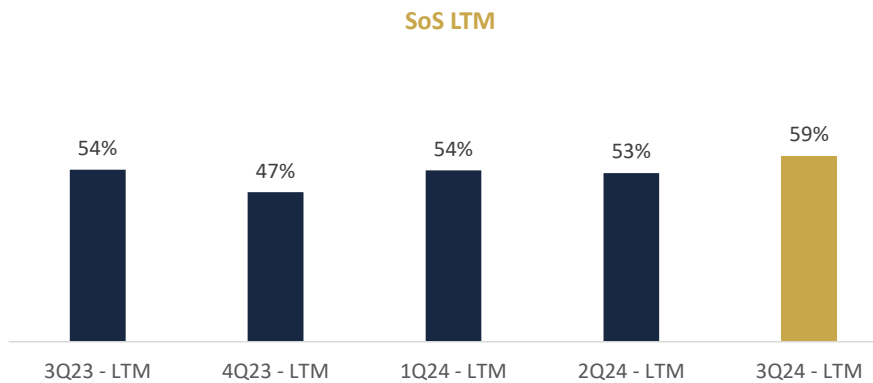
Net sales in the 3Q24 totaled R\$760 million, a significant growth of 171% vs. 3Q23. In 9M24, sales also grew above 100%, reaching R\$ 2.3 billion (+129% vs. 9M23).

Of total sales, ~40% represented sales of **Petra by Boca do Lobo** and **Edifício Brás**, boosted by the sale of all the units of the studio towers of both projects to an investment fund. Another ~12% of sales represented the continuity of sales of projects **Alive** and **Palace**, our main launches from the beginning of the year.

The consolidated Speed of Sales (sales divided by supply, in PSV) was **27% in the quarter**.

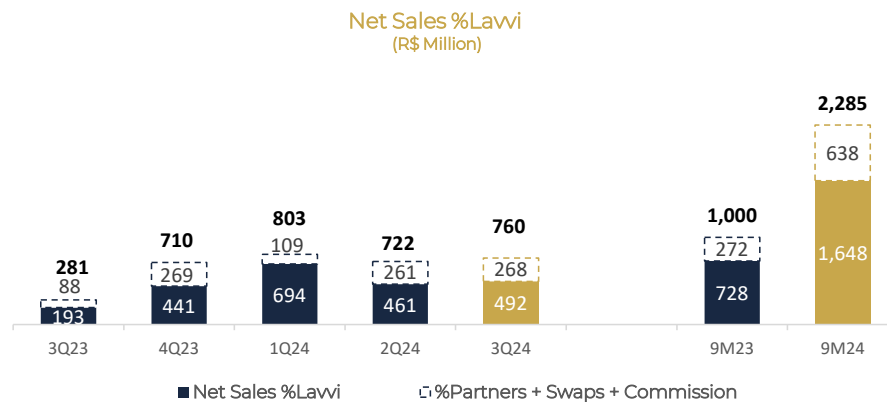


In the annual view, consolidated SoS registered **59%**, as shown in the graph below, consistently in prominent levels and probably the highest between the mid-high segments' peers.





Excluding swap agreements and commissions, **net sales %Lavvi amounted to R\$492 million in the quarter.** Year to date, net sales reached **R\$ 1.6 billion** (+126% Y/Y). This view already includes the 45% stake Lavvi has on the Eden project.



Cancellations amounted to R\$ 26 million in the period. This corresponds to 42 units, out of which 1 was changed to other unit and 16 were resold in the quarter.

Sales (R\$ 000)	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Gross Sales 100%	786,367	748,327	5.1%	310,036	153.6%	2,372,531	1,087,013	118.3%
Cancellations 100%	25,948	26,619	(2.5%)	29,107	(10.9%)	87,034	87,069	(0.0%)
Net Sales 100%	760,419	721,708	5.4%	280,929	170.7%	2,285,497	999,944	128.6%
Net Sales %Lavvi	492,326	461,090	6.8%	192,859	155.3%	1,647,698	728,395	126.2%
<b>Cancellations / Gross Sales</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>-0.3 p.p.</b>	<b>9%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>-4 p.p.</b>

## Inventory

At the end of 3Q24, inventory at market value was R\$2.0 billion, corresponding to 1,439 units. Of total inventory, in PSV: **i) 87%** correspond to products launched as of 2022 (inclusive), **ii) 51%** 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, 84% of its units sold**.

Project	Status	Launch	PSV <sup>1</sup>	PSV Lavvi <sup>1</sup>	Units	Inventory	% Sold	% Sold (psv)
Praça Piratininga	Finished	may-16	-	-	396	-	100.0%	100.0%
Praça Mooça	Finished	jun-17	-	-	400	-	100.0%	100.0%
Movva	Finished	sep-17	0	0	258	-	100.0%	100.0%
Palazzo Vila Mariana	Finished	may-18	-	-	99	-	100.0%	100.0%
Vitrali Moema	Finished	oct-18	0	0	273	-	100.0%	100.0%
Nativ Tatuapé	Finished	may-19	-	-	352	-	100.0%	100.0%
Moema by Cyrela	Finished	jun-19	636	254	65	2	96.9%	99.5%
One Park Perdizes	Finished	oct-19	0	0	120	-	100.0%	100.0%
Wonder by Praças da Cidade	Finished	oct-20	718	366	272	1	99.6%	99.7%
Lumiere	Finished	nov-20	3,610	3,610	370	4	98.9%	98.9%
Villa Versace	Under Construction	jun-21	173,224	173,224	449	43	90.4%	77.4%
Wonder Ipiranga	Under Construction	ago-21	55,553	55,553	576	69	88.0%	83.8%
Grand Vitrali	Under Construction	oct-21	22,967	18,374	408	37	90.9%	89.2%
High Wonder	Under Construction	feb-22	785	400	258	1	99.6%	99.7%
Verdant	Under Construction	apr-22	7,856	7,856	174	4	97.7%	97.4%
Green View	Under Construction	jun-22	105,523	105,523	408	49	88.0%	68.9%
Grand Square	Under Construction	aug-22	127,397	101,917	343	183	46.6%	44.8%
Galleria Klabin	Under Construction	nov-22	20,070	20,070	589	9	98.5%	96.4%
Eden Park by Dror	Under Construction	nov-22/mar-23	126,173	56,778	1,020	65	93.6%	90.5%
Saffire Elie Saab	Under Construction	may/23	340,292	340,292	153	24	84.3%	60.7%
Novvo Barra Funda	Under Construction	nov-23	65,590	65,590	934	328	64.9%	78.9%
Casa Eden by Yoo	Launch	nov-23	83,024	37,361	203	24	88.2%	88.8%
Alive Home Resort	Launch	mar-24	424,118	424,118	1,384	331	76.1%	61.5%
Palace by Praças da Cidade	Launch	abr-24	106,300	54,192	213	71	66.7%	61.0%
Escape Eden	Launch	jun-24	120,396	54,178	259	90	65.3%	61.5%
Petra by Boca do Lobo	Launch	sep-24	246,581	197,264	407	104	74.4%	43.2%
Edifício Brás	Launch	sep-24	-	-	326	-	100.0%	100.0%
<b>Total</b>	-	-	<b>2,030,813</b>	<b>1,716,921</b>	<b>10,709</b>	<b>1,439</b>	<b>83.7%</b>	<b>75.7%</b>

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

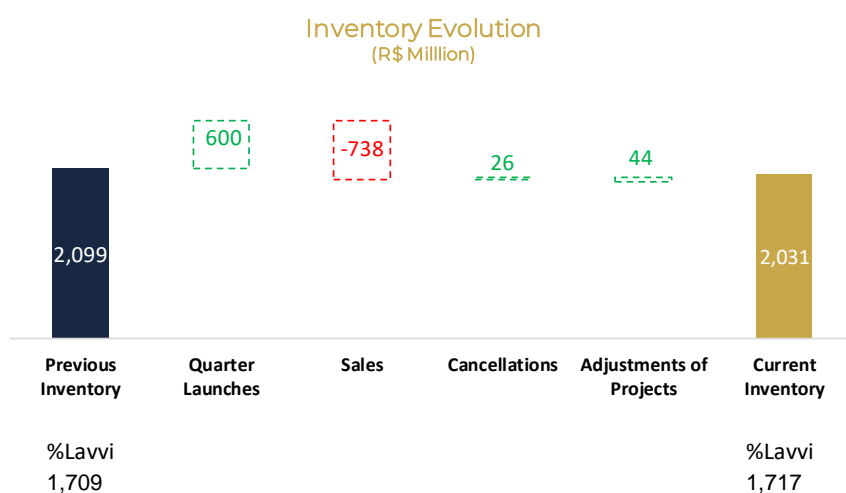
**Launch:** projects launched in the quarter;

**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 2Q24, total view<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Net of commissions and swaps

## *Deliveries*

In the third quarter, the Company delivered **Lumiere**, a high segment project that is now 99% sold. In total, 370 units were launched between one residential tower and one studios tower that, together, totaled approximately R\$300 million of PSV.

At the inaugural meeting of the condominium, we delivered 180 keys to those clients that already paid off their units, almost 50% of the total. Now, 92% of the units are solved, meaning the clients either paid off or passed on to the bank. Moreover, the project had a satisfaction index of 98%, with only 10 re-inspections.



## Landbank

In 3Q24, the Company acquired a **35%** stake in a SPE with **Cyrela** (SPE CBR 160). Located in Perdizes region, in São Paulo, the land plot has an area of 3,300 sqm, where the project **Aura Pacaembu**, destined to the high segment, will be developed.

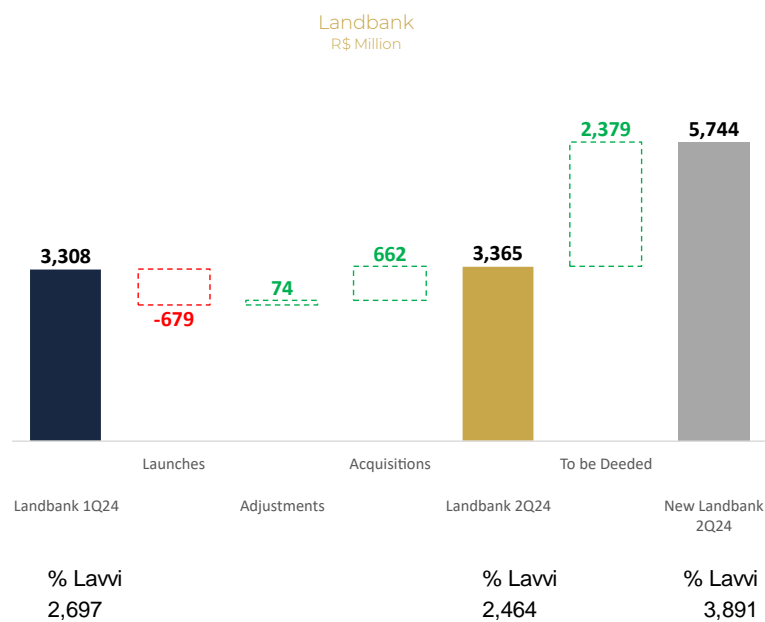
With potential PSV of **R\$ 430 million** in total view, or **~R\$ 150 million %Lavvi**, the commercial launch is expected to happen now in the 4<sup>th</sup> quarter of 2024. Altogether, the project will have two towers, with 259 sqm units in the main tower and smaller units, studio type, in a separate tower. We highlight that the future results of SPE CBR 160 will be reflected in our Income Statement through Equity Income and that the construction will be managed by the partner.

Also, in 3Q24, we approved a partnership with **Cury** for a Minha Casa, Minha Vida development in the region of Lapa/Barra Funda, with potential PSV of **~R\$ 235 million**, of which we will have a **40%** stake. The project management will be held by Cury, and we will recognize it in our income statement through Equity Income.

With that, Company's **landbank** totaled **R\$ 5.7 billion** (total view) or **R\$ 3.9 billion in %Lavvi** by the end of 3Q24. Variations include launches, new acquisitions, and updates in projects that were already in the landbank.

We reinforce the comfortable position for Lavvi 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, Novvo 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 72% in cash (in time) and 28% through swap agreements, Lavvi being **major partner in nearly all projects**, with average interest of **68%**.



R\$ Millions	Luxury	High	Mid-High	Middle	Economic	Total
North Zone						0
West Zone		430			232	662
Center		1,207				1,207
East Zone						0
South Zone	935	361	2,379		200	3,875
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>1,998</b>	<b>2,379</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>5,744</b>

**Economic:** projects with average price of up to R\$9,500/m<sup>2</sup>;

**Middle:** projects with average price from R\$9,501/m<sup>2</sup> to R\$12,000/m<sup>2</sup>;

**Upper-Middle:** projects with average price from R\$12,001/m<sup>2</sup> to R\$14,000/m<sup>2</sup>;

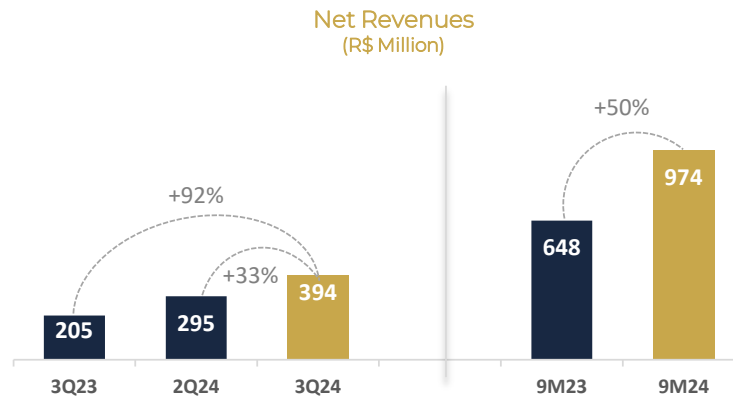
**High:** projects with average price from R\$14,001/m<sup>2</sup> to R\$20,000/m<sup>2</sup>;

**Luxury:** projects with average price of over R\$20,000/m<sup>2</sup>.

## Financial Performance

### Net Revenue

In 3Q24, net revenue totaled **R\$394 million**, an increase of **+92% from 3Q23**. In 9M24, it was **R\$974 million** (+50% vs. 9M23), exceeding the entire year of 2023. The Company had **record revenue**, both on a quarterly and nine-month basis.



In this 3Q24, the origin of net revenue was quite balanced between the **sales in the period** and the **evolution of %PoC** of the projects in progress. Note that the evolution of %PoC (progress of completion) has been an important contribution to Lawvi's revenues.

On the sales side, we highlight the **Petra by Boca do Lobo**, launch of the quarter, which is already 43% sold in potential sales value (PSV). With a good initial %PoC and the sale of the entire studio tower, sales had a **significant impact on the revenue for 3Q24**. Regarding the new sales of previous launches, the projects that stood out the most in revenue this quarter were, not necessarily in this order, **Alive**, a still recent launch by the Company, **Wonder Ipiranga**, and **Galleria**, older launches that contribute to the performance we see for inventory.

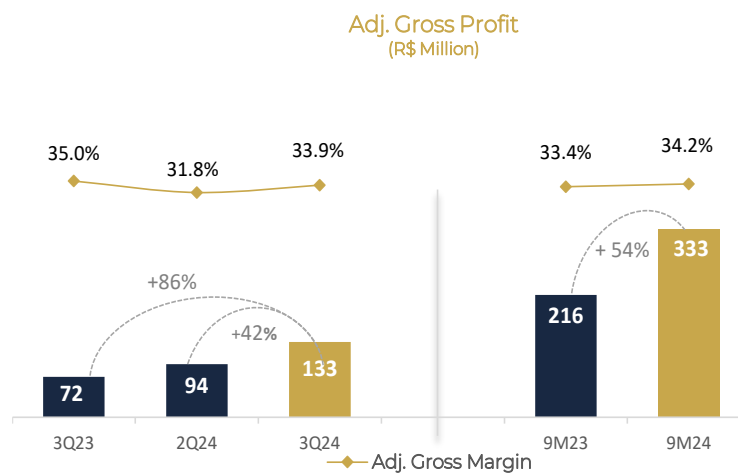
On the side of construction progress (%PoC evolution), the projects that contributed the most to revenue were **Villa Versace and Galleria**.

Finally, we highlight that the good performance of the **Eden** project, in partnership with Cyrela, continues to contribute 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 profit<sup>2</sup> reached R\$133 million in the quarter, an increase of 86% vs. 3Q23. Adjusted gross margin<sup>2</sup> stood at 33.9%, a decrease of 1.1 p.p. compared to 3Q23. In 9M24, adjusted gross profit totaled R\$333 million (record) with a margin of 34.2%, increases of 54% and 0.8 p.p, respectively.



The increase in adjusted gross profit in the quarter is mainly due to the performance of the aforementioned projects (Galleria, Villa Versace, Petra, and Alive), which together represented ~43% of this line.

In comparison with 2Q24, adjusted gross profit increased 42% and the margin expanded 2.1 p.p. due both to an improvement in sales (more PSV sold and a better sales mix) and mainly to a recovery of margins in some projects that had been impacted by non-recurring effects.

Additionally, the time lag factor of the National Construction Cost Index (INCC), between the adjustment of the portfolio and the adjustment of the construction, which had a negative impact in the 2<sup>nd</sup> quarter, is now contributing to this recovery, as expected, even though at a lower magnitude than it had previously impacted (a current lag of +0.16 p.p. vs. -0.74 p.p. in 2Q24).

The evolution observed in the margin was reached besides the accounting recognition of the sale of studio towers in the launches **Petra** and **Edifício Brás**, to an investment fund. These sales reflected on Lavvi's consolidated gross margin with an **impact of approx. 1 p.p.** this quarter.

Finally, in the last 12 months, the adjusted gross margin was **34.6%** (-0.3 p.p. compared to the previous 12 months).

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

## Selling Expenses

Selling expenses in 3Q24 totaled R\$32 million, up 85% from 3Q23. In 9M24, selling expenses totaled R\$77 million, up 44% from 9M23.

Commercial Expenses, R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Sales expenses	(6,527)	(5,151)	27%	(4,804)	36%	(18,216)	(15,117)	21%
Marketing, communication and advertising	(7,967)	(6,149)	30%	(3,279)	143%	(20,098)	(16,377)	23%
Stand	(15,575)	(11,252)	38%	(9,027)	73%	(35,150)	(21,860)	61%
Other expenses	(1,658)	(1,192)	39%	(16)	10263%	(3,597)	(22)	16250%
<b>Total</b>	<b>(31,727)</b>	<b>(23,744)</b>	<b>34%</b>	<b>(17,126)</b>	<b>85%</b>	<b>(77,061)</b>	<b>(53,376)</b>	<b>44%</b>
% Net Revenues	-8.1%	-8.0%	0.0 p.p.	-8.4%	0.3 p.p.	-7.9%	-8.2%	0.3 p.p.

The breakdown of these expenses in 3Q24 focused on stand expenses, representing almost half of the total. The increase of 73% (Y/Y) in this line is largely due, among other factors, to the fact that in 3Q23 we did not have launches (weak comparison base). In contrast, during this 3Q24, higher expenses were incurred with stands, particularly for **Heaven (BP)**, a launch scheduled for 4Q24, for which the Company was already preparing.

In addition to the expenses related to stand, the increase in sales expenses and particularly in marketing expenses also contributed to the rise in selling expenses in the Y/Y comparison for both the quarter and the nine-month period. This is also a reflection of the higher volume of launches this year. We highlight here actions such as movies, campaigns, and other activities mainly related to the launches **Petra by Boca do Lobo** and **Heaven (BP)**.

We emphasize that the growth in selling expenses was already expected and is consistent with our strategy, given the significantly larger volume of launches that Lavvi has been making in 2024, with a +91% YoY growth in Lavvi's participation.

Finally, in 9M24, the 44% increase in general expenses vs. 9M23 is also basically due to the same reasons mentioned above for the quarterly variation.

## General and Administrative Expenses

G&A expenses came to R\$17 million at the end of the quarter, up 61% from 3Q23. In 9 months, administrative expenses amounted to R\$49 million, up 50% from the same period last year.

G&A Expenses, R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Personnel Expenses	(5,084)	(5,110)	-1%	(4,060)	25%	(15,087)	(11,712)	29%
Profit Sharing	(2,782)	(1,476)	88%	(1,238)	125%	(6,483)	(3,153)	106%
Third-Party Services	(5,304)	(4,415)	20%	(2,638)	101%	(15,649)	(9,059)	73%
Depreciation	(254)	(302)	-16%	(186)	37%	(889)	(567)	57%
Maintenance and utilities	(1,972)	(2,049)	-4%	(1,186)	66%	(5,941)	(3,758)	58%
Legal expenses	(488)	(281)	74%	(101)	383%	(867)	(712)	22%
Management's Fees	(1,102)	(1,096)	1%	(1,035)	6%	(3,294)	(3,045)	8%
Other expenses	(201)	(56)	259%	(246)	-18%	(445)	(451)	-1%
<b>Total</b>	<b>(17,187)</b>	<b>(14,785)</b>	<b>16%</b>	<b>(10,690)</b>	<b>61%</b>	<b>(48,655)</b>	<b>(32,457)</b>	<b>50%</b>
% Net Revenues	-4.4%	-5.0%	0.6 p.p.	-5.2%	0.8 p.p.	-5.0%	-5.0%	0.0 p.p.

In the quarter and nine-month period, the main impacts were recorded in personnel expenses, employee profit-sharing, and third-party service accounts.

As expected by the Company, the increase in personnel line in 3Q24 reflects the rise in the number of employees and the growing organizational structure, in addition to the people dedicated to the Novvo brand - economic segment, focused on the Minha Casa, Minha Vida (MCMV) federal housing program.

These increases also directly impact on the employees' profit-sharing line, due to the provisions for profit sharing that are now made on a larger base of people. It also indirectly impacts the third-party services account, due to a greater demand from the areas for contracting various services.

In 3Q24, general expenses were also impacted by a non-recurring amount of R\$1.6 million related to a provision supplement made, whose original period would be from January to June 2024.

## Equity Income

In 3Q24, the equity income account totaled R\$15 million, a **500% increase vs. 3Q23**, reflecting the results from the **Eden** project, a partnership with Cyrela, where Lavvi has a 45% stake. The substantial percentage growth is largely attributed to the weak comparison base of 3Q23, when the %PoC had not yet progressed significantly, and not all towers had been launched. It is worth remembering that in 2024 the project is already fully launched. Overall, considering the launches since 4Q22, Eden is **very well sold**.

R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Equity Income	14,787	20,264	-27%	2,464	500%	43,625	13,450	224%



## Other Operating Income (Expenses)

Other operating income (expenses) ended the quarter with a net expense of R\$1.2 million versus net expense of R\$1.3 million in 3Q23, representing a slight reduction of 12%. In 9M24, expenses totaled R\$2.5 million, a 17% Y/Y decline.

Other (Expenses) Revenues R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Provision for contingencies	(1,174)	(958)	23%	(807)	45%	(3,014)	(1,719)	75%
Other income (loss) with investments	-	864	N/A	-	N/A	864	(230)	N/A
Other revenues (expenses)	(7)	379	N/A	(536)	-99%	(303)	(1,000)	-70%
<b>Total</b>	<b>(1,181)</b>	<b>285</b>	<b>N/A</b>	<b>(1,343)</b>	<b>-12%</b>	<b>(2,453)</b>	<b>(2,949)</b>	<b>-17%</b>
<i>% Net Revenues</i>	<i>-0.3%</i>	<i>0.1%</i>	<i>-0.4 p.p.</i>	<i>-0.7%</i>	<i>0.4 p.p.</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>0.2 p.p.</i>

The savings in other operating income (expenses) for the quarter were mainly achieved through the line of other income (expenses), an account that did not record a material amount in 3Q24.

In 9M24, the savings come partly from the aforementioned account of other income (expenses) and partly from the account of other gains (losses) on investments.

## EBITDA and Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA<sup>3</sup> ended the quarter at R\$98 million, a gain of 117% from 3Q23. In 9M24, it totaled R\$249 million, a gain of 76% compared to 9M23, setting a record for a 9-month period.

EBITDA, R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
<b>Net Income (Loss)</b>	<b>91,882</b>	<b>70,820</b>	<b>30%</b>	<b>51,488</b>	<b>78%</b>	<b>234,815</b>	<b>154,705</b>	<b>52%</b>
Income Tax and Social Contribution	11,234	8,987	25%	6,916	62%	27,502	20,874	32%
Net Financial Result	(10,641)	(8,723)	22%	(16,201)	-34%	(28,450)	(39,457)	-28%
Depreciation and Amortizaion	254	302	-16%	186	37%	889	567	57%
<b>EBITDA</b>	<b>92,729</b>	<b>71,386</b>	<b>30%</b>	<b>42,389</b>	<b>119%</b>	<b>234,756</b>	<b>136,689</b>	<b>72%</b>
<b>% EBITDA Margin</b>	<b>23.6%</b>	<b>24.2%</b>	<b>-0.6 p.p.</b>	<b>20.7%</b>	<b>2.9 p.p.</b>	<b>24.1%</b>	<b>21.1%</b>	<b>3.0 p.p.</b>
Capitalized financial charges	5,477	4,818	14%	2,793	96%	14,440	4,942	192%
<b>Ajusted EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>98,206</b>	<b>76,204</b>	<b>29%</b>	<b>45,182</b>	<b>117%</b>	<b>249,196</b>	<b>141,631</b>	<b>76%</b>
<b>% Adjusted EBITDA Margin<sup>(1)</sup></b>	<b>25.0%</b>	<b>25.8%</b>	<b>-0.9 p.p.</b>	<b>22.0%</b>	<b>2.9 p.p.</b>	<b>25.6%</b>	<b>21.9%</b>	<b>3.7 p.p.</b>

(1) The adjustments refer only to SFH interest.

Adjusted EBITDA margin was **25.0%** in the quarter, increasing 2.9 p.p. from 3Q23. This advance in the EBITDA margin is mainly explained by the significantly higher gross profit year over year.

In 9M24, adjusted EBITDA stood at R\$249 million, **the Company's best result for a nine-month period**. The significant 76% Y/Y growth is attributed to the strong increase in gross profit Y/Y and the substantial rise in the equity income line, which reflects the results of the **Eden** project.

<sup>3</sup> 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 approximately **R\$11 million**, decreasing 34% year over year.

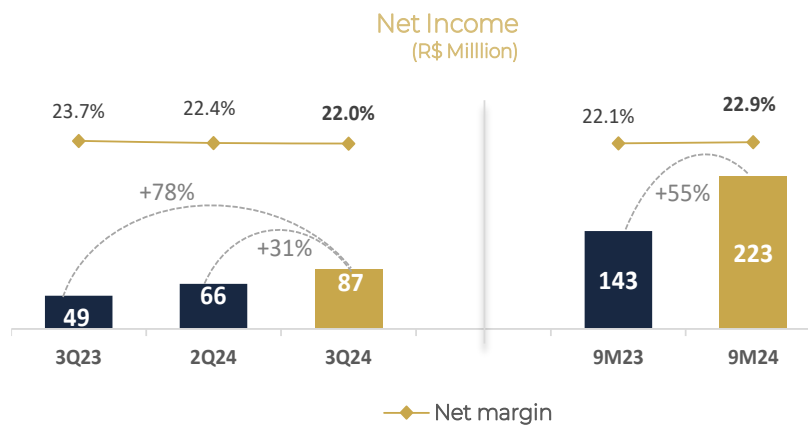
Financial Results, R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Income on investments	15,915	14,265	12%	15,533	2%	40,451	41,128	-2%
Interest received	1,840	1,452	27%	1,500	23%	4,640	4,432	5%
Other financial revenues	444	418	6%	330	35%	1,407	1,110	27%
<b>Financial Revenues</b>	<b>18,199</b>	<b>16,135</b>	<b>13%</b>	<b>17,363</b>	<b>5%</b>	<b>46,498</b>	<b>46,670</b>	<b>0%</b>
Bank expenses	(205)	(290)	-29%	(388)	-47%	(758)	(906)	-16%
Monetary adjustment	-	-	N/A	-	N/A	-	-	N/A
Tax on financial revenues	(564)	(538)	5%	(456)	24%	(1,488)	(1,150)	29%
Other financial expenses	(6,789)	(6,584)	3%	(318)	2035%	(15,802)	(5,157)	206%
<b>Financial Expenses</b>	<b>(7,558)</b>	<b>(7,412)</b>	<b>2%</b>	<b>(1,162)</b>	<b>550%</b>	<b>(18,048)</b>	<b>(7,213)</b>	<b>150%</b>
<b>Financial Results</b>	<b>10,641</b>	<b>8,723</b>	<b>22%</b>	<b>16,201</b>	<b>-34%</b>	<b>28,450</b>	<b>39,457</b>	<b>-28%</b>

Considering that the interest income showed a modest growth of 5% Y/Y, the decrease in financial income (expenses) in 3Q24 vs. 3Q23, as well as in the comparison of 9M24 vs. 9M23 reflects the increase in financial expenses due to the issuance of a commercial paper earlier this year. The significant increase of 150% in 9M24 is due to the weak comparison base of 2023, when the Company had no corporate debt.

## Net Income and Net Margin

Net income (controlling shareholders) totaled R\$87 million in the quarter, a strong increase of 78% from 3Q23. Net margin reached 22.0% in this quarter. In 9M24, net income increased 55% to R\$ 223 million, with a net margin of 22.9%, and a gain of 0.8 p.p. vs. 9M23.

The result in 9M24 was obtained from the 54% growth in adjusted gross profit and driven by the equity income (accounting of Lavvi's 45% stake in the Eden projects).



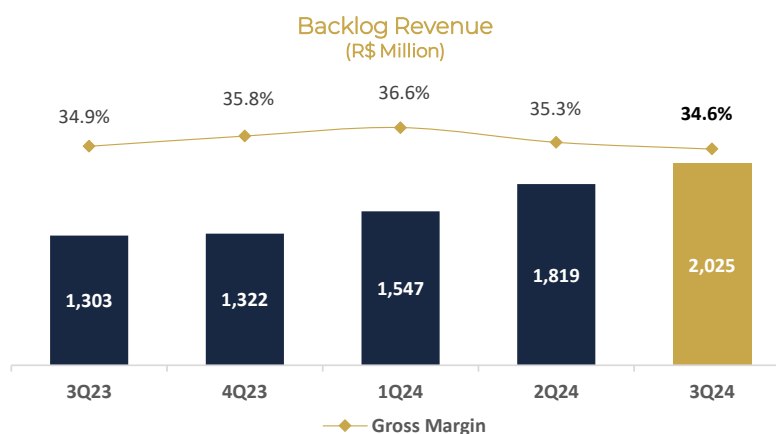
**Annualized ROE** at the end of 3Q24 was **23%**, based on net income in the last 12 months and average shareholders' equity in the period (3Q23 vs. 3Q24).

We note that in the last 12 months, the audited net accounting margin is **25.3%** (+3.2 p.p. compared to the 12 months prior to 3Q23).

## BALANCE SHEET

### Backlog Revenue <sup>(i)</sup> (Backlog)

Backlog revenue ended the quarter at R\$2.0 billion, with a gross backlog margin of 34.6%, down 0.7 p.p. from 2Q24.



Backlog revenue<sup>(i)</sup> is composed of revenue from the units already sold and which will be recognized based on the progress of construction. The variation of R\$2.0 billion in 3Q24 vs. R\$1.8 billion in 2Q24 reflects the high volume of backlog revenues arising from the launches of the quarter **Petra by Boca do Lobo** and **Edifício Brás**, but also the continuation of new sales of projects launched in previous quarters, such as **Alive** and **Palace**.

The margin of 34.6%, which was 0.7 p.p lower than in the previous quarter, is mainly due to the effects from the accounting recognition of the **Petra** and **Edifício Brás** towers, sold in their 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

Lawi's portfolio ended the quarter totaling R\$2.4 billion, up 71% from 3Q23. This growth in the comparison of the last 12 months was driven mainly by the newly launched projects (**Petra** and **Edifício Brás**), but also by the projects in inventory, through the progress of the construction (%PoC evolution). There was a 51% increase in the portfolio of units under construction.

Accounts Receivables, R\$ 000	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y
Units under construction (on-balance)	856,514	774,416	11%	566,703	51%
Concluded units (on-balance)	25,776	5,066	409%	3,215	702%
Accounts Receivables (off-balance)	1,777,468	1,566,549	13%	1,014,727	75%
<b>Total Receivables</b>	<b>2,659,758</b>	<b>2,346,031</b>	<b>13%</b>	<b>1,584,645</b>	<b>68%</b>
Advance from clients	(254,324)	(252,005)	1%	(174,051)	46%
<b>Total Accounts Receivables</b>	<b>2,405,434</b>	<b>2,094,026</b>	<b>15%</b>	<b>1,410,594</b>	<b>71%</b>

## Debt and Net Cash

Net cash\* ended the period at **R\$95 million**, resulting in a Net Debt/Shareholders' Equity ratio of 5.8%.

Net Debt (Cash)	3Q24	2Q24	Q/Q	3Q23	Y/Y	9M24	9M23	Y/Y
Debt ST	18,143	6,153	195%	35,072	-48%	18,143	35,072	-48%
Debt LT	444,653	485,823	-8%	147,001	202%	444,653	147,001	202%
<b>Total Debt</b>	<b>462,796</b>	<b>491,976</b>	<b>-6%</b>	<b>182,073</b>	<b>154%</b>	<b>462,796</b>	<b>182,073</b>	<b>154%</b>
Cash and Equivalents	34,226	35,650	-4%	17,891	91%	34,226	17,891	91%
Marketable Securities	523,429	581,329	-10%	481,433	9%	523,429	481,433	9%
<b>Total Cash</b>	<b>557,655</b>	<b>616,979</b>	<b>-10%</b>	<b>499,324</b>	<b>12%</b>	<b>557,655</b>	<b>499,324</b>	<b>12%</b>
<b>Net Debt (Cash)</b>	<b>(94,859)</b>	<b>(125,003)</b>	<b>-24%</b>	<b>(317,251)</b>	<b>-70%</b>	<b>(94,859)</b>	<b>(317,251)</b>	<b>-70%</b>
<b>Cash Generation (Burn)</b>	<b>(30,144)</b>	<b>50,795</b>	<b>n.a.</b>	<b>(164,333)</b>	<b>-82%</b>	<b>(68,023)</b>	<b>(177,215)</b>	<b>-62%</b>
Dividends	15,700	16,626	-6%	16,420	-4%	53,259	57,502	-7%
<b>Adjusted Cash Generation (Burn)</b>	<b>(14,444)</b>	<b>67,421</b>	<b>n.a.</b>	<b>(147,913)</b>	<b>-90%</b>	<b>(14,764)</b>	<b>(119,713)</b>	<b>-88%</b>
Land	(49,395)	(40,248)	23%	(166,064)	-70%	(183,184)	(232,705)	-21%
<b>Adjusted Cash Generation (Burn)</b>	<b>34,951</b>	<b>107,668</b>	<b>-68%</b>	<b>18,151</b>	<b>93%</b>	<b>168,420</b>	<b>112,992</b>	<b>49%</b>
<b>Shareholder's Equity</b>	<b>1,630,920</b>	<b>1,577,852</b>	<b>3%</b>	<b>1,331,375</b>	<b>22%</b>	<b>1,630,920</b>	<b>1,331,375</b>	<b>22%</b>
<b>Net Debt / Shareholder's Equity</b>	<b>-5.8%</b>	<b>-7.9%</b>	<b>2.1 p.p.</b>	<b>-23.8%</b>	<b>18.0 p.p.</b>	<b>-5.8%</b>	<b>-23.8%</b>	<b>18.0 p.p.</b>

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

Note that here the Gross Debt line was impacted by the issue of **commercial papers** by the Company at the beginning of 2024.

In the quarter, there was a **R\$14 million** (ex-dividends) **cash burn**, which is explained by the high disbursement with land. Cash generation ex-land was **R\$35 million**.

In 9M24, the Company burned cash of ~R\$15 million or generated cash ex-land of R\$168 million. Despite the Company being in a cash burn cycle, the good sales performance along with the advance from customers and the updating of the scheduled disbursements have contributed so that this cash burn is not yet significant.

We also highlight the cash outflow in 3Q24 aimed at **generating value for shareholders**, with total dividend payments of R\$15.7 million (amount paid on August 26, 2024). **In the year-to-date, this amount totals ~R\$53 million, equivalent to R\$0.27 per share.**

## RECENT EVENTS

### Dividends

The Board of Directors meeting held yesterday approved the distribution of interim dividends related to the 3Q24 results, in the amount of R\$20.6 million, and additional interim dividends base on the financial statements for the period ended on September 30<sup>th</sup>, 2024, amounting R\$ 60 million, totaling R\$ 80.6 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\$80.6 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\$0.41 per share will be distributed as follows:

- shareholders of the Company on November 14<sup>th</sup>, 2024, will be entitled to dividends;
- the Company's shares will be traded ex-rights to dividends starting from November 18<sup>th</sup>, 2024 (inclusive);
- payment date: November 26<sup>th</sup>, 2024.

**ATTACHMENT I – Income Statement**

<b>Consolidated P&amp;L, R\$ 000</b>	<b>3Q24</b>	<b>2Q24</b>	<b>Q/Q</b>	<b>3Q23</b>	<b>Y/Y</b>	<b>9M24</b>	<b>9M23</b>	<b>Y/Y</b>
Net Revenues	393,523	295,145	33%	204,980	92%	973,880	647,673	50%
Cost of Goods Sold	(265,740)	(206,081)	29%	(136,082)	95%	(655,469)	(436,219)	50%
Gross Profit	127,783	89,064	43%	68,898	85%	318,411	211,454	51%
<i>Gross Margin %</i>	<i>32.5%</i>	<i>30.2%</i>	<i>2.3 p.p.</i>	<i>33.6%</i>	<i>-1.1 p.p.</i>	<i>32.7%</i>	<i>32.6%</i>	<i>0.0 p.p.</i>
<i>Adj. Gross Margin %</i>	<i>33.9%</i>	<i>31.8%</i>	<i>2.1 p.p.</i>	<i>35.0%</i>	<i>-1.1 p.p.</i>	<i>34.2%</i>	<i>33.4%</i>	<i>0.8 p.p.</i>
<b>Operating (Expenses) Revenues</b>	<b>(35,308)</b>	<b>(17,980)</b>	<b>96%</b>	<b>(26,695)</b>	<b>32%</b>	<b>(84,544)</b>	<b>(75,332)</b>	<b>12%</b>
Commercial Expenses	(31,727)	(23,744)	34%	(17,126)	85%	(77,061)	(53,376)	44%
General and Administrative Expenses	(17,187)	(14,785)	16%	(10,690)	61%	(48,655)	(32,457)	50%
Equity Income	14,787	20,264	-27%	2,464	500%	43,625	13,450	224%
Other Operating (Expenses) Revenues	(1,181)	285	N/A	(1,343)	-12%	(2,453)	(2,949)	-17%
<b>EBIT</b>	<b>92,475</b>	<b>71,084</b>	<b>30%</b>	<b>42,203</b>	<b>119%</b>	<b>233,867</b>	<b>136,122</b>	<b>72%</b>
Financial Revenues	18,199	16,135	13%	17,363	5%	46,498	46,670	0%
Financial Expenses	(7,558)	(7,412)	2%	(1,162)	550%	(18,048)	(7,213)	150%
<b>Net Financial Results</b>	<b>10,641</b>	<b>8,723</b>	<b>22%</b>	<b>16,201</b>	<b>-34%</b>	<b>28,450</b>	<b>39,457</b>	<b>-28%</b>
<b>EBT</b>	<b>103,116</b>	<b>79,807</b>	<b>29%</b>	<b>58,404</b>	<b>77%</b>	<b>262,317</b>	<b>175,579</b>	<b>49%</b>
Tax and Social Contribution - Current	(8,837)	(8,362)	6%	(5,755)	54%	(23,171)	(17,978)	29%
Tax and Social Contribution - Deferred	(2,397)	(625)	284%	(1,161)	106%	(4,331)	(2,896)	50%
<b>Income (Loss) Before Minorities</b>	<b>91,882</b>	<b>70,820</b>	<b>30%</b>	<b>51,488</b>	<b>78%</b>	<b>234,815</b>	<b>154,705</b>	<b>52%</b>
Minority Interest	(5,299)	(4,843)	9%	(2,923)	81%	(12,251)	(11,398)	7%
<b>Net income (loss)</b>	<b>86,583</b>	<b>65,977</b>	<b>31%</b>	<b>48,565</b>	<b>78%</b>	<b>222,564</b>	<b>143,307</b>	<b>55%</b>
<i>% Net margin</i>	<i>22.0%</i>	<i>22.4%</i>	<i>-0.4 p.p.</i>	<i>23.7%</i>	<i>-1.7 p.p.</i>	<i>22.9%</i>	<i>22.1%</i>	<i>0.7 p.p.</i>

## ATTACHMENT II – Balance Sheet

### Consolidated Balance Sheet (Assets)

	3Q24	2Q24	4Q23
<b>ASSETS</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and Cash Equivalents	28,842	28,327	38,262
Restrict Cash	5,384	7,323	1,353
Marketable Securities	516,869	574,995	335,402
Accounts Receivables	662,503	625,415	511,881
Marketable Real Estate	928,014	956,908	838,631
Deferred Taxes and Contributions	6,169	4,743	6,125
Sales Expenses to be Recognized	12,378	9,027	4,740
Other assets	11,711	11,551	1,570
<b>Total current assets</b>	<b>2,171,870</b>	<b>2,218,289</b>	<b>1,737,964</b>
<b>Non-Current Assets</b>			
Accounts Receivables	219,787	154,067	141,618
Marketable Securities	6,560	6,334	1,364
Related parties and business partners	36,670	34,922	31,037
Taxes and Contributions to Compensate	20,368	19,703	12,998
Marketable Real Estate	88,796	88,397	173,937
Other assets	-	171	180
Investment in Controlled Companies	159,488	117,963	103,582
Fixed Assets	18,520	18,379	15,098
Intangible	358	374	501
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>550,547</b>	<b>440,310</b>	<b>480,315</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2,722,417</b>	<b>2,658,599</b>	<b>2,218,279</b>



## Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity

	3Q24	2Q24	4Q23
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>CURRENT</b>			
Loans and Financing	13,679	3,247	24,151
Real Estate Receivables Certificate - CRI	4,464	2,906	-
Lease	745	794	800
Suppliers	55,385	36,892	19,709
Provision for guarantees	4,277	3,480	3,082
Taxes and Contributions Payable	11,156	9,091	4,512
Deferred Taxes and Contributions	20,593	18,009	14,889
Payroll, social charges and profit sharing	15,744	12,012	10,755
Real Estate Acquisition Payable	41,913	46,262	48,209
Related parties and business partners	10,990	-	-
Advances from Customers	260,960	260,225	222,283
Other Payables	9,586	2,790	4,456
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>449,492</b>	<b>395,708</b>	<b>352,846</b>
<b>NON-CURRENT</b>			
Loans and Financing	204,261	245,741	189,348
Real Estate Receivables Certificate - CRI	240,392	240,082	-
Lease	2,233	2,375	2,679
Provision for guarantees	15,765	13,664	10,462
Real Estate Acquisition Payable	66,120	69,941	71,728
Provisions for labour, civil and fiscal risks	10,932	9,757	7,917
Payroll, social charges and profit sharing	7,033	4,623	3,713
Advances from Customers	68,615	71,385	89,177
Other Payables	26,654	27,471	75,889
<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>642,005</b>	<b>685,039</b>	<b>450,913</b>
<b>SHAREHOLDER'S EQUITY</b>			
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	190,238	119,356	-
Other results	450	6,334	1,364
<b>Minority Equity</b>	<b>189,541</b>	<b>201,471</b>	<b>141,531</b>
<b>Total Shareholder's Equity</b>	<b>1,630,920</b>	<b>1,577,852</b>	<b>1,414,520</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY</b>	<b>2,722,417</b>	<b>2,658,599</b>	<b>2,218,279</b>

**ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow**

Consolidated Cash Flow, R\$ 000	9M24	9M23
<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
<b>Profit (Loss) before the tax and social contribution</b>	<b>262,317</b>	<b>175,579</b>
<b>Adjustments to reconcile net income to net cash provided by (used in) operating activities:</b>		
Depreciation and Amortization of Goodwill	(889)	567
Equity income results	(43,625)	(13,450)
Interest and monetary adjustment on loans	29,186	5,712
Present Value Adjustment from Accounts Receivables	12,339	8,689
Present Value Adjustment from Lease	473	517
Real Estate Revenue - Provision for cancellation	(4,389)	(6,611)
Cost of Goods Sold - Provision for cancellation	3,389	3,591
Provision for construction guarantees	7,183	4,110
Reserve for Contingencies	3,015	1,719
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	4,693	3,137
Income on Marketable Securities	(40,450)	(41,128)
Financial expenses on active financing (expenses)	(3,024)	(3,452)
<b>Decrease (increase) in operating assets:</b>		
Trade Accounts Receivables	(236,741)	(174,485)
Real Estate Held for Sale	19,155	(32,992)
Taxes to Recover	(7,414)	(6,146)
Other credits	(17,599)	(6,601)
<b>Decrease (increase) in operating liabilities</b>		
Suppliers	35,676	2,508
Accounts payable from land acquisition	(11,904)	(13,186)
Income Tax and Social Contribution	(11,879)	(11,610)
Payroll, social charges and profit sharing	4,989	2,343
Advance from Customers	(4,557)	(27,828)
Other Liabilities	(6,463)	(1,352)
<b>Net Cash provided by (used in) Operating Activities</b>	<b>(6,519)</b>	<b>(130,369)</b>
Income Tax and Social Contribution Paid	(4,648)	(4,859)
Interest Paid	(27,543)	(4,342)
<b>Cash from operating activities</b>	<b>(38,710)</b>	<b>(139,570)</b>
<b>Cash Flows from Investing Activities</b>		
Investments for future capital increase	(13,657)	(31,668)
Received dividends	1,376	2,633
Restricted cash	(4,031)	(737)
Marketable Securities	(141,016)	66,830
Fixed assets and intangible	(2,247)	(8,340)
Related Parties and business partners	(2,609)	3,726
Investments with Swap operations	(725)	(3,077)
<b>Cash Flows from Investing Activities</b>	<b>(162,909)</b>	<b>29,367</b>
<b>Cash Flows from Financing Activities</b>		
Related parties and business partners	10,990	45,639
Loans and Financing- Issuance	363,327	138,244
Loans and Financing- Amortization	(119,062)	(109)
Lease payments	(1,117)	(702)
Capital reduction	-	(3,700)
Dividends payment	(77,776)	(80,633)
Capital increase and advance for future capital increase	60,275	1,210
SCPs liabilities	(44,438)	(6,227)
<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>	<b>192,199</b>	<b>93,722</b>
<b>Increase in cash and cash equivalents</b>	<b>(9,420)</b>	<b>(16,481)</b>
Cash and cash equivalents		
Balance at Beginning of Period	96,308	32,685
Balance at End of Period	86,888	16,204