



## DESTAQUES 4T24

Receita Líquida: R\$575 milhões (+125% A/A); em 2024, totalizou R\$ 1,5 bilhão (+72% A/A)

Margem bruta aj.: 37,6% no tri (+1,5 p.p. A/A) e 35,5% em 2024 (+1,3 p.p A/A);

Lucro Líquido: R\$120 milhões no tri com margem líquida de 20,8%. Em 2024, foram R\$ 343 milhões (+48% A/A) com margem de 22,1% (-3,5p.p A/A);

ROE anualizado: 25% ao final do 4T24;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,4 bilhões (+80% vs. A/A), com margem de 35,1%;

Geração de caixa aj.: R\$ 115 milhões no tri; no ano geração de R\$ 100 milhões (ou geração de R\$ 372 milhões ex-terrenos);

Caixa Líquido em 31/dez: R\$129 milhões;

Aprovação de dividendos intercalares e adicionais no montante total de R\$80,0 milhões, aprox. R\$0,41 por ação, que foram pagos em 19/fev.;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 905 milhões no 4T24 e R\$ 2,8 bilhões em 2024 (+91% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 867 milhões no 4T24 (+97% vs. A/A) e em 2024 R\$ 2,5 bilhões (+115% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 36% no 4T24 e 60% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$8,0 bilhões (visão 100%), ou R\$ 5,1 bi no %Lavvi.

Teleconferência em português  
20 de março de 2025 - 9h (8h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

# 4T24

RELEASE DE RESULTADOS

19/03/2025

## Sumário

Destaques.....	3
Mensagem da Administração .....	4
Desempenho Operacional.....	5
Desempenho Econômico-Financeiro.....	14
Receita Líquida .....	14
Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH) .....	15
Despesas Comerciais.....	16
Despesas Gerais e Administrativas.....	17
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	17
Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	18
EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH).....	18
Resultado Financeiro.....	19
Lucro Líquido e Margem Líquida .....	20
BALANÇO PATRIMONIAL.....	21
Receita a Reconhecer <sup>(i)</sup> (Backlog) .....	21
Contas a Receber .....	22
Endividamento e Caixa Líquido.....	23
EVENTOS RECENTES .....	24
ANEXO I – Demonstração dos resultados .....	25
ANEXO II – Balanço patrimonial.....	26
ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto .....	28

## Divulgação de Resultados 4T24

São Paulo, 19 de março de 2025 - 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 quarto trimestre de 2024 (4T24). 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 20 de janeiro de 2025.

### Destaques

Lançamentos	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	1.656.318	645.804	156%	906.676	83%	4.149.639	2.229.978	86%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	1.555.965	600.425	159%	848.526	83%	3.902.476	2.074.368	88%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	905.458	463.303	95%	473.601	91%	2.813.049	1.472.113	91%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	58%	77%	-19,0 p.p.	56%	2,4 p.p.	72%	71%	1,1 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	3	3	0%	2	50%	11	4	175%
Número de Unidades Lançadas	1.410	983	43%	879	60%	4.505	1.300	247%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	17.574	11.517	53%	11.107	58%	13.149	16.091	-18%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.175	657	79%	1.031	14%	921	1.715	-46%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	94.249	56.075	68%	81.633	15%	315.581	138.589	128%
Vendas Líquidas	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	1.371.875	760.419	80%	710.361	93%	3.657.372	1.710.304	114%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	1.337.920	712.143	88%	670.056	100%	3.511.298	1.582.515	122%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	867.032	492.326	76%	441.047	97%	2.514.730	1.169.442	115%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	65%	69%	-4,3 p.p.	66%	-1,0 p.p.	72%	74%	-2,3 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.473	1.033	43%	670	120%	4.295	1.216	253%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	575.419	393.523	46%	255.660	125%	1.549.299	903.333	72%
Lucro Bruto	204.678	127.783	60%	87.902	133%	523.089	299.356	75%
% Margem Bruta	35,6%	32,5%	3,1 p.p.	34,4%	1,2 p.p.	33,8%	33,1%	0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>	216.408	133.260	62%	92.337	134%	549.259	308.733	78%
% Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	37,6%	33,9%	3,6 p.p.	36,1%	1,5 p.p.	35,5%	34,2%	1,3 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	175.132	98.206	78%	88.791	97%	424.328	230.422	84%
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	30,4%	25,0%	5,5 p.p.	34,7%	-4,3 p.p.	27,4%	25,5%	1,9 p.p.
Lucro Líquido Controlador	119.950	86.583	39%	88.142	36%	342.514	231.449	48%
% Margem Líquida	20,8%	22,0%	-1,2 p.p.	34,5%	-13,6 p.p.	22,1%	25,6%	-3,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,61	0,44	39%	0,45	36%	1,75	1,18	48%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
Resultado a Apropriar	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.383.065	2.025.044	18%	1.322.310	80%	2.383.065	1.322.310	80%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	835.861	701.395	19%	473.644	76%	835.861	473.644	76%
Margem dos Resultados a Apropriar	35,1%	34,6%	0,4 p.p.	35,8%	-0,7 p.p.	35,1%	35,8%	-0,7 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	(129.169)	(94.859)	36%	(162.882)	-21%	(129.169)	(162.882)	-21%
Caixa e Aplicações (bruto)	781.948	557.655	40%	376.381	108%	781.948	376.381	108%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.741.113	1.630.920	7%	1.414.520	23%	1.741.113	1.414.520	23%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-7,4%	-5,8%	-1,6 p.p.	-11,5%	4,1 p.p.	-7,4%	-11,5%	4,1 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa <sup>5</sup>	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	203.544	34.951	482%	(1.953)	N/A	371.963	109.351	240%
(-) Terrenos	(88.634)	(49.395)	79%	(79.193)	12%	(271.818)	(311.898)	-13%
Geração (Consumo) de Caixa	114.910	(14.444)	N/A	(81.146)	N/A	100.145	(202.547)	N/A

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

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

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

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

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

## Mensagem da Administração

Encerramos 2024 como o **melhor ano da história para a Lavvi**. Ficamos muito satisfeitos com o nosso desempenho operacional e financeiro, atingindo recordes em diversas métricas, desde lançamentos até lucro líquido. O VGV lançado foi de R\$ 2,8 bilhões e as vendas líquidas de R\$ 2,5 bilhões, ambos no %Lavvi. Quando comparamos a 2023 isso significa +91% A/A em lançamentos e +115% A/A em vendas líquidas. São números bastante fortes, que refletem, majoritariamente, os lançamentos que foram postergados ao final de 2023 para o início de 2024 e a velocidade de vendas dos nossos lançamentos de 2024, em especial para o **Heaven**, lançamento do 4T24, que teve uma performance excepcional no trimestre.

Foi um ano com o cenário macro desafiador, com a taxa Selic voltando a subir após quedas sequenciais, e mesmo assim conseguimos obter os resultados descritos acima. Enxergamos que isso é um resultado da qualidade que entregamos em nossos produtos e da força dos nossos lançamentos. A nossa **velocidade de vendas se manteve em um patamar bastante elevado, seguindo consistentemente acima dos pares comparáveis**.

Na perspectiva financeira, os resultados na DRE também tiveram crescimentos consideráveis nas grandes linhas receita, lucro bruto e lucro líquido. Entre os fatores que contribuíram para esse avanço expressivo, temos: i) maior receita pela forte VSO; ii) maior receita por evolução de obras (avanço de %PoC), devido a maior base de receita a apropriar; iii) despesas controladas e decrescentes em % da receita; e iv) maior resultado de equivalência patrimonial, lembrando que no 4º tri, o Aura Pacaembu começou a contribuir nesta linha junto ao Eden. Além disso, conseguimos manter nossa margem líquida acima de 20%, patamar consistente desde 2020, ano do nosso IPO.

Mesmo adquirindo terrenos relevantes no ano, atingindo R\$8,0 bilhões de landbank (visão total), a Companhia gerou R\$100 milhões de caixa em 2024 (ex-dividendos), fruto da forte performance de vendas do ano, além de tabelas mais curtas por parte dos clientes, melhorando o fluxo de recebimentos e a qualidade da nossa carteira. Na visão ex-terrenos, a geração de caixa totalizou R\$372 milhões. A posição de caixa líquido ao final do ano era de R\$ 129 milhões, mesmo com a captação de ~R\$420 milhões em CRIs no ano.

Para 2025, continuamos otimistas, mas de forma cautelosa. Vimos em 2024 que o impacto dos juros altos não afetou o nosso ritmo das vendas, mesmo com a continuação de um cenário macroeconômico pressionado. Porém, não sabemos até quando isso irá durar e temos que estar preparados para o que vier. Acompanharemos de perto o desempenho dos nossos lançamentos e vendas, assim como do mercado para tomar cada decisão no decorrer do ano.



## Desempenho Operacional

### Lançamentos

No 4T24 realizamos 3 lançamentos com muito sucesso, dos quais somos sócios majoritários em dois. Em outubro, lançamos o **Heaven by Yoo (BP)**, nosso principal e maior empreendimento de 2024 em VGV. Em parceria com a **Cyrela**, é o primeiro lançamento da Companhia **com assinatura do studio Yoo**.

O escritório londrino fundado por Philippe Starck, o designer vivo mais reverenciado do mundo, agora estará presente em uma das **regiões mais centrais e valorizadas de São Paulo**, ao lado do Hospital Beneficência Portuguesa (BP) e do Shopping Pátio Paulista, com mais algumas dezenas de hospitais no entorno próximo.

A Companhia tem **60% de participação** no empreendimento e a parceira 40%. O terreno fica a apenas a 400m da Av. Paulista e possui área total superior a 9 mil m<sup>2</sup>, onde serão desenvolvidas 2 torres, uma dedicada a apartamentos residenciais maiores, com plantas tipo de 190m<sup>2</sup> e 258m<sup>2</sup>. E outra dedicada a apartamentos menores, incluindo unidades tipo studios e unidades residenciais de até 85m<sup>2</sup>.

Com VGV potencial de R\$ 1,2 bilhão na visão 100%, ou ~R\$ 720 milhões no %Lavvi, o projeto foi um grande sucesso, com as **vendas alcançando incríveis 65% do total** logo no trimestre do lançamento. Este percentual foi impulsionado pela venda da **totalidade das unidades da torre de apartamentos menores, de forma pulverizada, a mercado**.

Vale ressaltar ainda que os resultados deste empreendimento serão consolidados em nossa DRE e a obra será realizada pela Lavvi, com a parte dos lucros que couber ao parceiro saindo da nossa DRE pela linha de minoritários.



# HEAVEN

BY **yoo**

- ✓ **Lançamento:** outubro/2024
- ✓ **Unidades:** 946
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 945
- ✓ **VGv:** R\$1,2 bilhão
- ✓ **VGv ex-permuta:** R\$1,2 bilhão
- ✓ **Localização:** Bela Vista, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** out./2028
- ✓ **%Lawi:** 60%
- ✓ **% Vendido (un.):** 90%
- ✓ **% Vendido (VGv):** 65%

**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 Lawi no YouTube:

<https://www.lavi.com.br/empreendimentos/heaven-residences>

<https://www.youtube.com/watch?v=TqNDH3q-jtM>

Ainda em outubro e também em parceria com a **Cyrela**, lançamos o **Aura Pacaembu**, localizado na região de Perdizes, na cidade de São Paulo, onde a **participação da Lavvi é de 35%**. O terreno possui uma área de ~3.300m<sup>2</sup> e o projeto é destinado ao segmento de alto padrão, com um **VGV potencial de R\$ ~430 milhões na visão 100%, ou ~R\$ 150 milhões na %Lavvi**. Distribuído em 2 torres, o projeto prevê uma torre residencial de apartamentos maiores e uma torre de studios. Neste primeiro momento foi lançada apenas a 1ª Fase, onde foram comercializadas as unidades da torre residencial de apartamentos maiores (VGV de R\$ 322 milhões). A torre studios deve ser lançada em 2025.

Destacamos que neste projeto, os resultados futuros serão consolidados na DRE da parceira, que também será a responsável pela obra. A Companhia contabilizará sua parte dos lucros futuros via Equivalência Patrimonial.



- ✓ **Lançamento:** outubro/2024
- ✓ **Unidades:** 66
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 66
- ✓ **VGV:** R\$322 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$322 milhões
- ✓ **Localização:** Perdizes, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** jun./2028
- ✓ **%Lavvi:** 35%
- ✓ **% Vendido (un.):** 76%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 70%

O terceiro e último lançamento do 4º trimestre foi o **Novvo Marajoara**, sendo o segundo lançamento da marca **Novvo** em sua história. A marca **Novvo** é nossa marca dedicada ao segmento econômico. Localizado no bairro do Jardim Marajoara, **próximo da região da Chácara Flora**, o terreno soma 7.500m<sup>2</sup> e o projeto conta com unidades de 25m<sup>2</sup> a 50m<sup>2</sup>, com lazer completo, contemplando piscinas adulto e infantil, quadra recreativa, churrasqueiras, salão de festas, lavanderia e muito mais. **Neste momento, foram lançadas 2 de um total de 4 torres do empreendimento, totalizando um VGV potencial de R\$ 120 milhões para o 4T24.** As demais torres têm lançamento previsto para o primeiro semestre de 2025. Além disso, destacamos que o Novvo Marajoara não será reconhecido contabilmente neste 4T24.

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

<https://meunovo.com.br/novo-marajoara/>  
<https://www.youtube.com/watch?v=XFN4rMsKeT8>



- ✓ **Lançamento:** novembro/2024
- ✓ **Unidades:** 398
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 398
- ✓ **VGV:** R\$ 126 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$126 milhões
- ✓ **Localização:** Jd. Marajoara, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** out./2027
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 75%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 75%

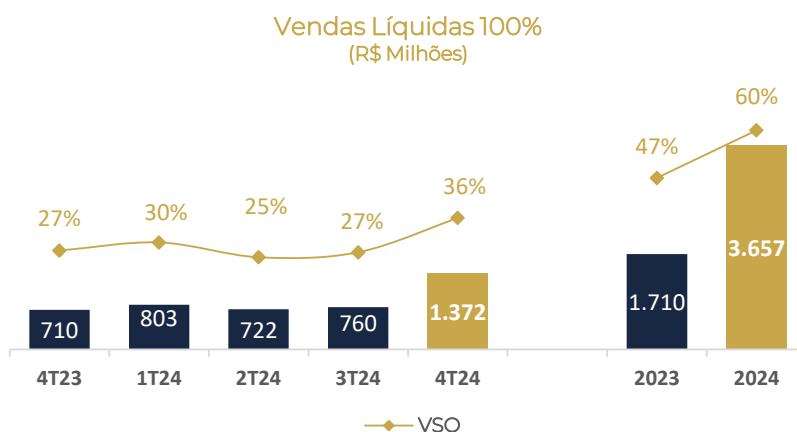


## Vendas e Distratos

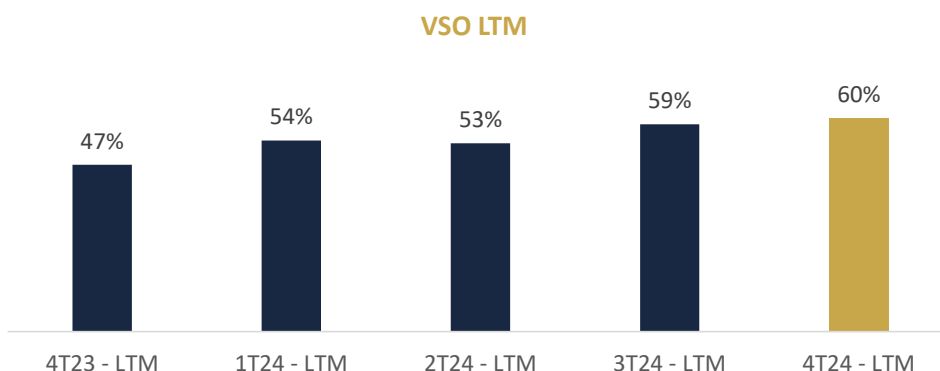
As vendas líquidas contratadas no 4T24 totalizaram R\$1,4 bilhão na visão total, alta de 93% vs. 4T23. No ano, cresceram ainda mais, atingindo R\$ 3,7 bilhões (+114% vs. 2023 na visão total).

As vendas foram fortemente impulsionadas pelos lançamentos do trimestre, o **Heaven by Yoo (BP)**, **1ºF Aura Pacaembu** e **1ºF Nowo Marajoara**. Juntos, contribuíram com ~78% do total das vendas do período.

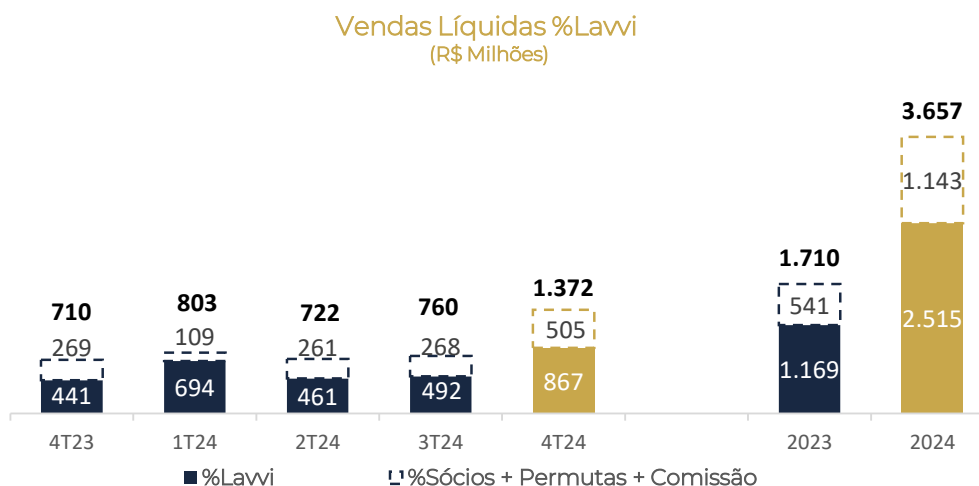
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou **36% no trimestre**.



Na visão anual, a VSO consolidada registrou **60%**, conforme o gráfico a seguir, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$867 milhões no trimestre (+97% A/A). Em 2024, foram R\$ 2,5 bilhões em vendas, um expressivo crescimento de +115% A/A. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden e os 35% da Lavvi no Aura Pacaembu.



Os distratos registraram R\$ 50 milhões no trimestre. Este montante corresponde a 39 unidades, das quais 5 foram trocadas por outras unidades e 3 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Vendas Brutas 100%	1.422.019	786.367	80,8%	732.381	94,2%	3.794.550	1.819.394	108,6%
Distratos 100%	50.144	25.948	93,2%	22.021	127,7%	137.178	109.090	25,7%
Vendas Líquidas 100%	1.371.875	760.419	80,4%	710.361	93,1%	3.657.372	1.710.304	113,8%
Vendas Líquidas %Lavvi	867.032	492.326	76,1%	441.047	96,6%	2.514.730	1.169.442	115,0%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>0,2 p.p.</b>	<b>3%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>-2 p.p.</b>

Apesar do volume ter aumentado no ano, para R\$ 137 milhões, nosso índice de Distratos / Vendas Brutas ficou inferior a 2023 A/A e não indica nenhuma deterioração da nossa carteira.

## Estoque

Ao final do 4T24, o estoque a valor de mercado era de R\$2,2 bilhões, correspondendo a 1.339 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 74%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2023 (inclusive), **ii) 63%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii) apenas 29** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam média ponderada de 86% 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	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitrali Moema	Pronto	out-18	-	-	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	644	258	65	2	96,9%	99,5%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	-	-	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	-	-	272	0	100,0%	100,0%
Lumiere	Pronto	nov-20	1.367	1.367	370	2	99,5%	99,6%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	165.104	165.104	449	40	91,1%	78,6%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	46.917	46.917	576	45	92,2%	86,5%
Grand Vitrali	Pronto	out-21	16.043	12.835	408	25	93,9%	92,6%
High Wonder	Em Obras	fev-22	1.119	570	258	1	99,6%	99,5%
Verdant	Em Obras	abr-22	8.054	8.054	174	4	97,7%	97,3%
Green View	Em Obras	jun-22	96.376	96.376	408	47	88,5%	71,4%
Grand Square	Em Obras	ago-22	117.246	93.797	343	168	51,0%	49,6%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	22.230	22.230	589	9	98,5%	96,1%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	117.366	52.815	1.020	61	94,0%	90,7%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	326.355	326.355	153	22	85,6%	63,0%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	21.102	21.102	934	197	78,9%	93,2%
Casa Eden	Em Obras	nov-23	36.764	16.544	203	11	94,6%	94,7%
Alive Home Resort	Em Obras	mar-24	362.562	362.562	1.384	282	79,6%	67,4%
Palace by Praças da Cidade	Em Obras	abr-24	93.441	47.636	213	59	72,3%	66,0%
Escape Eden	Stand de Vendas	jun-24	98.134	44.160	259	68	73,7%	66,2%
Petra by Boca do Lobo	Stand de Vendas	set-24	224.157	179.326	407	88	78,4%	50,4%
Edifício Brás	Stand de Vendas	set-24	-	-	326	0	100,0%	100,0%
Heaven by Yoo	Lançamento	out-24	391.716	235.029	946	94	90,1%	64,8%
Aura Pacaembu	Lançamento	out-24	71.873	32.343	66	16	75,8%	70,0%
Novvo Marajoara	Lançamento	nov-24	29.914	-	398	98	75,4%	-
<b>Total</b>	-	-	<b>2.248.485</b>	<b>1.795.294</b>	<b>12.119</b>	<b>1.339</b>	<b>86,1%</b>	<b>78,2%</b>

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

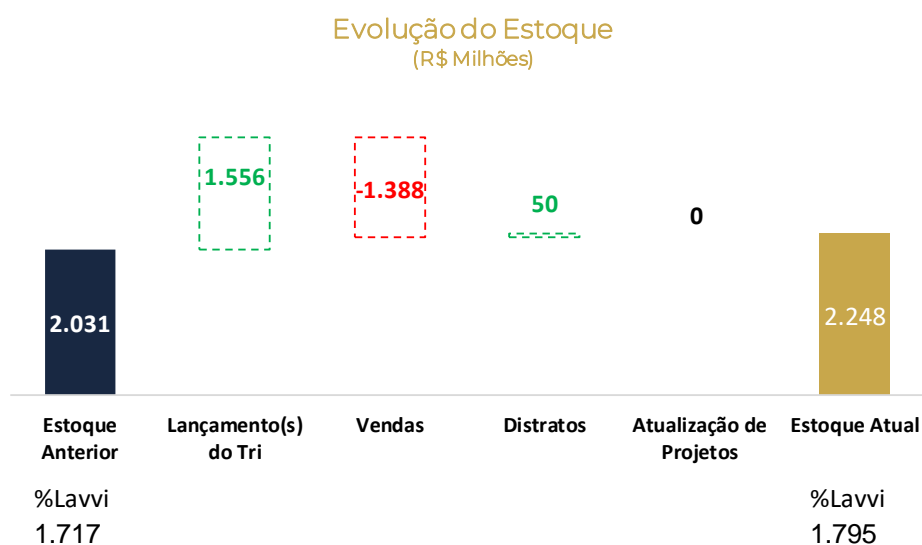
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

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

**Pronto:** projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 3T24, visão 100%<sup>1</sup>.



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

### *Entregas*

No 4T24 a Companhia entregou o **Grand Vitrali**, torre de studios, que fechou o ano de 2024 com 93% do seu VGV potencial vendido. São 408 unidades lançadas em 2021, em uma torre única com aproximadamente R\$ 211 milhões de VGV potencial.

Atualmente, 98% das unidades vendidas já estão solucionadas, ou seja, já quitaram ou repassaram. Destacamos também que o empreendimento conta com um índice de satisfação de 98% pelos clientes, sem nenhuma revistoria.





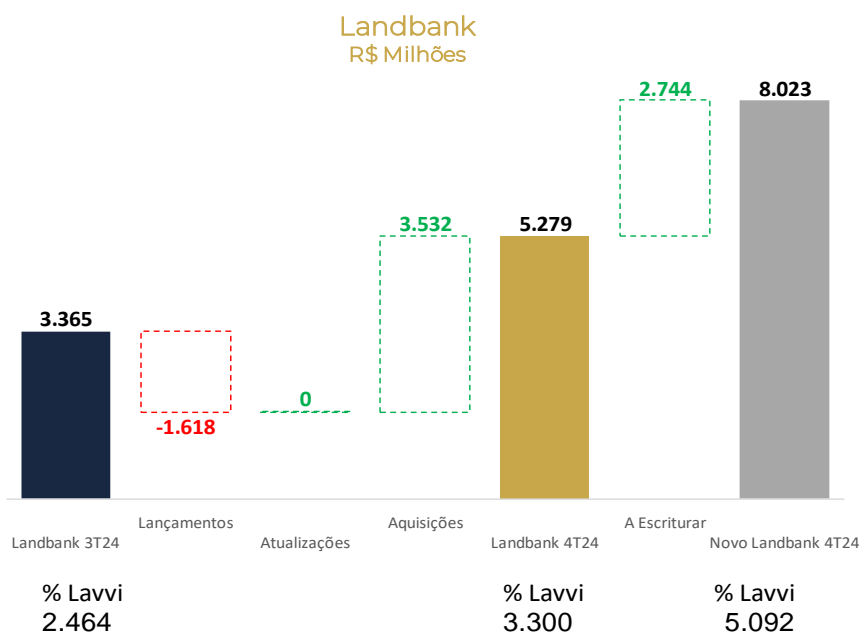
## Landbank

No 4º tri a Companhia adquiriu um terreno no bairro do Brooklin, em São Paulo/SP, cuja área soma aproximadamente 40 mil m<sup>2</sup>. A **Lawvi** terá 50% de participação no empreendimento a ser desenvolvido, **do segmento alto-padrão**, sendo também a responsável pela obra. Os resultados serão consolidados na nossa contabilidade. Com VGV potencial de **R\$ 3,5 bilhões** o terreno será todo pago em caixa, de forma diluída no tempo.

A Companhia adquiriu também um terreno no bairro do Água Branca, em São Paulo/SP, cuja área soma aproximadamente 7.300m<sup>2</sup>, para desenvolvimento de um empreendimento do **segmento econômico**, pela marca **Novvo**, onde terá 100% de participação. Com VGV potencial de **R\$ 365 milhões**, este terreno será pago majoritariamente em caixa, parcelado no tempo, com uma parte menor em permuta.

Reforçamos que nosso banco de terrenos para os produtos de 2025 está confortável. Estas aquisições vêm para compor o landbank futuro. **Seguimos também negociando outros terrenos tanto para a marca Lawvi (segmento médio-alto a luxo), como para a marca Novvo (segmento econômico).**

Na média, a forma de aquisição do nosso landbank se deu/dará 78% via caixa (no tempo) e 22% via permuta, sendo a Lawvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **62%**.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste		114			597	711
Centro						0
Zona Leste						0
Zona Sul	935	3.893	2.379		105	7.312
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>4.007</b>	<b>2.379</b>	<b>0</b>	<b>702</b>	<b>8.023</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>;

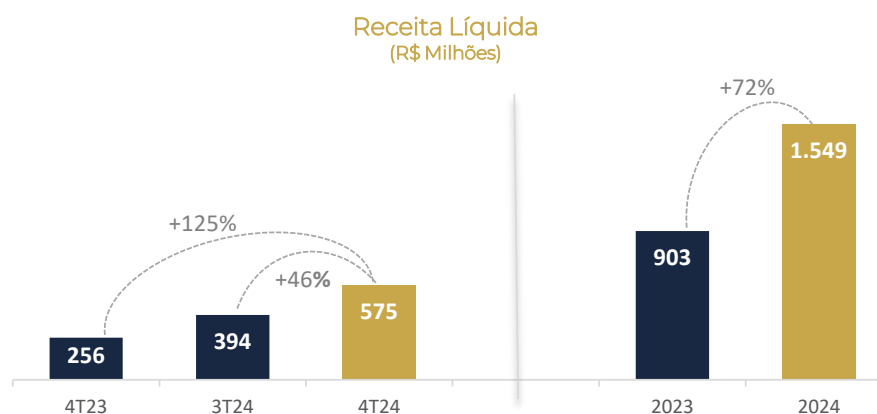
**Alto:** projetos com preço médio de 14.001 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

No 4T24, a receita líquida totalizou **R\$575 milhões**, alta de **+125% vs. 4T23**. No ano, foram **R\$ 1,5 bilhão** (+72% A/A). A Companhia teve **receita recorde**, tanto na base trimestral quanto na base anual.



Neste 4T24, a origem da receita líquida se concentrou nas **vendas realizadas no período**, mas a contribuição da receita pela **evolução do %PoC** das obras em andamento também foi relevante, como tem sido recorrentemente.

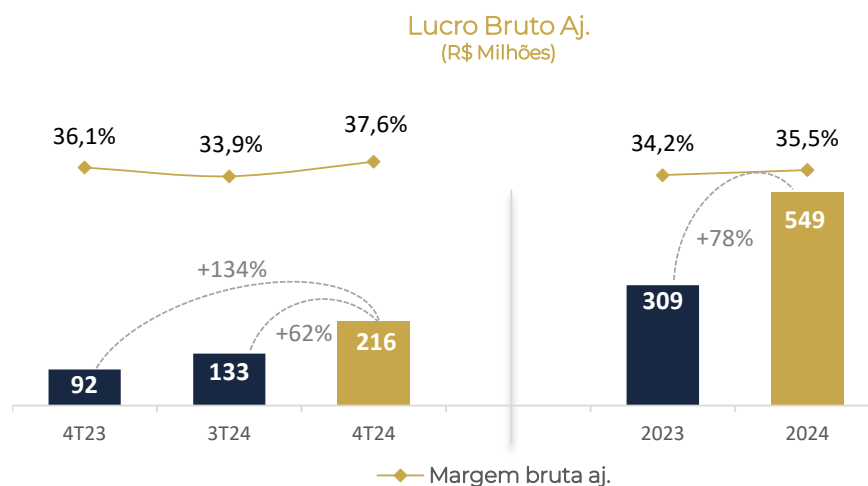
Das vendas realizadas no trimestre, o grande destaque do período foi o **Heaven by Yoo**, lançado em outubro, que fechou o ano 65% vendido (em VGV). Com %PoC de largada considerável e com a venda de todas as unidades da torre de apartamentos menores (de forma pulverizada no mercado), o Heaven foi o maior contribuidor para a **receita do 4T24**. Já no lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos que mais contribuíram para a receita foram o **Galleria, o Alive e Villa Versace**, que juntos representaram ~50% da receita por evolução.

No ano, esses 4 empreendimentos foram os maiores contribuidores para a receita. Enquanto o Heaven impulsionou com sua forte performance no lançamento, o Villa e o Galleria, em estágios mais avançados de obra, trouxeram receita via evolução de %PoC. Por fim, mas não menos importante, o Alive, lançamento do 1T24 e que fechou o ano com 67% vendido (em VGV), teve sua obra iniciada ao final do 3T24 e passou a ter maior representatividade na receita por evolução.

**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\$ 216 milhões no trimestre, um incremento de 134% vs. 4T23. A margem bruta ajustada<sup>2</sup> ficou em 37,6%, ganho de 1,5 p.p. vs. 4T23. Em 2024, o lucro bruto aj. totalizou R\$549 milhões (recorde) com margem de 35,5%, altas de 78% e 1,3 p.p, respectivamente.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance dos empreendimentos anteriormente citados (Heaven, Galleria, Villa Versace e Alive), que juntos, representaram ~65% desta linha. Na comparação com o 3T24, o lucro bruto aj. cresceu 62% e a margem expandiu 3.7 p.p. Isso se deve em parte pelo melhor mix de vendas, de projetos com margens mais altas. Além disso, as margens seguem se recuperando desde o 2T24, quando tinham sido impactadas por efeitos não-recorrentes. Em relação ao 4T23, o ganho de margem foi influenciado pelo maior volume de vendas.

No ano, a evolução da margem foi impulsionada, dentre outros fatores, pelo mix do percentual da margem REF (apropriação de resultados por evolução de obra) e da margem dos lançamentos do ano.

<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\$38 milhões no 4T24, reduzindo em 1,4p.p sua representatividade sobre a receita líquida na comparação A/A. No ano, foram R\$ 115 milhões de despesas comerciais, alta de 74% vs. 2023, mas mantendo o percentual sobre a receita.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Despesas com vendas	(9.983)	(6.527)	53%	(3.747)	166%	(28.199)	(18.864)	49%
Marketing, propaganda e comunicação	(9.534)	(7.967)	20%	(4.016)	137%	(29.632)	(20.393)	45%
Despesas com estande	(16.900)	(15.575)	9%	(5.022)	237%	(52.050)	(26.882)	94%
Outras despesas	(1.712)	(1.658)	3%	18	N/A	(5.309)	(4)	132625%
<b>Total</b>	<b>(38.129)</b>	<b>(31.727)</b>	<b>20%</b>	<b>(12.767)</b>	<b>199%</b>	<b>(115.190)</b>	<b>(66.143)</b>	<b>74%</b>
% Receita Líquida	-6,6%	-8,1%	1,4 p.p.	-5,0%	-1,6 p.p.	-7,4%	-7,3%	-0,1 p.p.

A abertura destas despesas no 4T24 se concentrou nas despesas com estande, representando quase metade do total. Parte relevante desta linha é reflexo dos gastos com a construção do estande do **Soleil by Boca do Lobo** (previsto para lançar no 1T25), gastos ainda com o estande do Heaven (lançamento do 4T24) e também do Villa Versace, onde investimos em um ponto de venda agora ao final da obra. Já nas linhas de despesas com vendas e marketing e propaganda, os aumentos refletem o volume maior de lançamentos e vendas deste 4T24.

No ano, o aumento nominal nas despesas comerciais já era esperado, pois praticamente dobramos o VGV lançado. As despesas com estande, que tiveram maior representatividade na comparação anual, se justificam devido a lançamentos maiores que no ano anterior, como por exemplo dois projetos com VGV potencial acima de R\$ 1 bilhão, nos casos do **Alive** e **Heaven by Yoo (BP)**. Nas demais linhas, dentre outros fatores, tivemos gastos com taxas e emolumentos da Nowvo, que em 2023 ainda era irrelevante tendo em vista que o primeiro lançamento ocorreu em novembro daquele ano.

Ressaltamos que o crescimento nas despesas comerciais 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. Vale destacar que não há uma perspectiva de maiores aumentos relevantes daqui em diante, à medida que, aos poucos, alcancemos uma certa estabilidade no volume de lançamentos.



## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$25 milhões. Apesar do aumento em relação à 2023, o percentual sobre a receita reduziu 0,6 p.p. vs. 4T23 e 0,3 p.p na comparação anual. Em 2024, foram R\$ 73 milhões de despesas administrativas, valor 64% superior ao do mesmo período do ano anterior.

Despesas G&A, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Despesas com pessoal	(5.386)	(5.084)	6%	(4.303)	25%	(20.473)	(16.015)	28%
Participação de empregados (PLR)	(7.357)	(2.782)	164%	(1.306)	463%	(13.840)	(4.459)	210%
Serviços de terceiros	(9.761)	(5.304)	84%	(3.208)	204%	(25.410)	(12.267)	107%
Depreciação	(306)	(254)	20%	(350)	-13%	(1.195)	(917)	30%
Manutenção e utilidades	(471)	(1.972)	-76%	(1.418)	-67%	(6.412)	(5.176)	24%
Legais e cartoriais	(265)	(488)	-46%	(543)	-51%	(1.132)	(1.255)	-10%
Despesas com honorários adm	(1.095)	(1.102)	-1%	(1.095)	0%	(4.389)	(4.140)	6%
Demais despesas	(188)	(201)	-6%	(229)	-18%	(633)	(680)	-7%
<b>Total</b>	<b>(24.829)</b>	<b>(17.187)</b>	<b>44%</b>	<b>(12.452)</b>	<b>99%</b>	<b>(73.484)</b>	<b>(44.909)</b>	<b>64%</b>
% Receita Líquida	-4,3%	-4,4%	0,1 p.p.	-4,9%	0,6 p.p.	-4,7%	-5,0%	0,3 p.p.

Neste 4T24, quando comparado ao 4T23, os aumentos mais significativos nas despesas gerais e administrativas foram nas linhas de serviços de terceiros e participação de empregados. A performance de vendas do ano em geral, mas especificamente do 4T24 que foi acima da nossa média, fez com que a Companhia atingisse sua meta de vendas em mais de 100%. Vale lembrar que a principal meta da Companhia é atrelada às vendas.

De forma semelhante, na variação anual, o aumento de 64% se deu em grande parte nas mesmas linhas citadas acima, além da linha de pessoal, à medida que a empresa cresce e necessita de equipes maiores para atender suas demandas.

## Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4T24 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 23 milhões, um leve incremento de 4% vs. 4T23. Este valor é reflexo dos resultados advindos principalmente do **Eden**, mas com uma ainda leve contribuição do **Aura Pacaembu**. Ambos os projetos em parceria com a Cyrela, onde a **Lawi tem participação de 45% e 35%**, respectivamente. No ano, foram R\$ 67 milhões de Equivalência Patrimonial, **alta de 87%** vs. 2023. A forte evolução percentual se deve, majoritariamente pela evolução de obras (avanço de PoC) do Eden, que encerrou 2024 com aproximadamente 89% do seu VGV vendido. Contudo, o Aura, que fechou o trimestre 70% vendido, começa agora a contribuir nesta linha e terá maior representatividade à medida que sua obra evolua.

R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	23.177	14.787	57%	22.255	4%	66.802	35.705	87%

## Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,8 milhões** vs. despesa líquida de R\$0,9 milhão no 4T23, alta de 93%. **Em 2024, as despesas totalizam R\$ 4,2 milhões**, um aumento de 10% A/A.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Provisão para contingência	(1.208)	(1.174)	3%	(855)	41%	(4.222)	(2.574)	64%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	4	-	N/A	(71)	N/A	868	(301)	N/A
Outras receitas (despesas)	(597)	(7)	8429%	(6)	9850%	(900)	(1.006)	-11%
<b>Total</b>	<b>(1.801)</b>	<b>(1.181)</b>	<b>52%</b>	<b>(932)</b>	<b>93%</b>	<b>(4.254)</b>	<b>(3.881)</b>	<b>10%</b>
% Receita Líquida	-0,3%	-0,3%	0,0 p.p.	-0,4%	0,1 p.p.	-0,3%	-0,4%	0,2 p.p.

No 4T24, o aumento em outras receitas (despesas) operacionais se concentrou na linha de provisão para contingência, reflexo da avaliação de riscos da Companhia, à medida que crescemos nossa estrutura como um todo.

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

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> encerrou o trimestre em **R\$175 milhões**, um aumento de **97% em relação ao 4T23**. No ano, somou **R\$424 milhões**, um **ganho de 84% em relação a 2023** e recorde em um único ano.

EBITDA, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	157.641	91.882	72%	91.914	72%	392.456	246.619	59%
Imposto de Renda e CS	14.872	11.234	32%	7.262	105%	42.374	28.136	51%
Resultado Financeiro	(9.417)	(10.641)	-12%	(15.170)	-38%	(37.867)	(54.627)	-31%
Depreciação & Amortização	306	254	20%	350	-13%	1.195	917	30%
<b>EBITDA</b>	<b>163.402</b>	<b>92.729</b>	<b>76%</b>	<b>84.356</b>	<b>94%</b>	<b>398.158</b>	<b>221.045</b>	<b>80%</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>28,4%</b>	<b>23,6%</b>	<b>4,8 p.p.</b>	<b>33,0%</b>	<b>-4,6 p.p.</b>	<b>25,7%</b>	<b>24,5%</b>	<b>1,2 p.p.</b>
Juros Capitalizados	11.730	5.477	114%	4.435	164%	26.170	9.377	179%
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>175.132</b>	<b>98.206</b>	<b>78%</b>	<b>88.791</b>	<b>97%</b>	<b>424.328</b>	<b>230.422</b>	<b>84%</b>
<b>% Margem EBITDA Ajustada<sup>(1)</sup></b>	<b>30,4%</b>	<b>25,0%</b>	<b>5,5 p.p.</b>	<b>34,7%</b>	<b>-4,3 p.p.</b>	<b>27,4%</b>	<b>25,5%</b>	<b>1,9 p.p.</b>

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

A margem EBITDA aj. foi de **30,4%** no trimestre, 4,3 p.p abaixo do registrado no 4T23. Apesar do crescimento forte do lucro bruto, a alta das despesas operacionais impactou negativamente no EBIT, influenciando a margem para baixo. Isso se deve a fraca base de comparação das despesas do 4T23, quando tivemos um volume menor de lançamentos.

No acumulado do ano, o EBITDA aj. alcançou R\$ 424 milhões, **melhor resultado da Companhia em único ano**. O expressivo aumento de 84% A/A se deve pela forte alta do lucro bruto A/A e pela alta expressiva na linha de equivalência patrimonial, que reflete principalmente os resultados do empreendimento **Eden** e agora com uma leve contribuição do **Aura**.

<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 **R\$9,4 milhões**, apresentando redução de 38% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	16.329	15.915	3%	13.632	20%	56.780	54.760	4%
Juros recebidos	2.184	1.840	19%	1.375	59%	6.824	5.807	18%
Outras receitas financeiras	447	444	1%	1.264	-65%	1.854	2.374	-22%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.960</b>	<b>18.199</b>	<b>4%</b>	<b>16.271</b>	<b>17%</b>	<b>65.458</b>	<b>62.941</b>	<b>4%</b>
Despesas bancárias	(505)	(205)	146%	167	N/A	(1.263)	(739)	71%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(565)	(564)	0%	(475)	19%	(2.053)	(1.625)	26%
Outras despesas financeiras	(8.473)	(6.789)	25%	(793)	968%	(24.275)	(5.950)	308%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(9.543)</b>	<b>(7.558)</b>	<b>26%</b>	<b>(1.101)</b>	<b>767%</b>	<b>(27.591)</b>	<b>(8.314)</b>	<b>232%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>9.417</b>	<b>10.641</b>	<b>-12%</b>	<b>15.170</b>	<b>-38%</b>	<b>37.867</b>	<b>54.627</b>	<b>-31%</b>

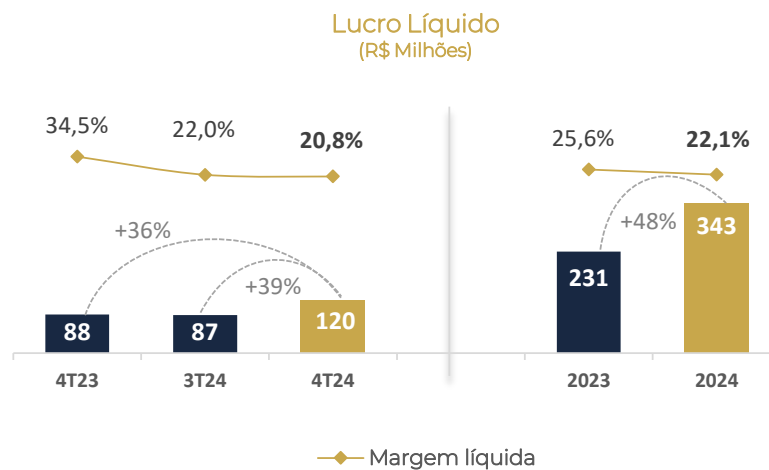
Com uma posição caixa bruto maior após a 2ª emissão de Notas Comerciais da Lavvi no final de 2024, tivemos um pequeno aumento nas receitas financeiras (+17% A/A). Por outro lado, as despesas financeiras também aumentaram com a incidência de juros sobre as duas Notas Comerciais. Aqui, vale ressaltar que o forte aumento vs. 4T23 se deve a base de comparação, pois em 2023 a Companhia ainda não tinha dívida corporativa.

No ano, o resultado financeiro foi 31% inferior a 2023 que, conforme explicado acima, é reflexo da emissão de dívida.

## Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$120 milhões no trimestre (+36% A/A). A margem líquida no 4T24 foi de **20,8%**. No ano, o lucro líquido atingiu o recorde de R\$ 343 milhões (+48% A/A), com margem líquida de 22,1%, **redução de 3,5 p.p. vs. 2023**.

Por um lado, o resultado líquido neste ano foi impulsionado positivamente pela forte variação de 76% no lucro bruto aj. e impulsionado pela equivalência patrimonial (contabilização da participação de 45% da Lavvi nos empreendimentos Eden). Por outro lado, o lucro líquido não foi ainda maior devido ao aumento na linha de minoritários, com destaque para o Heaven, de forma que a participação do parceiro sai da nossa DRE em minoritários e entra nos resultados deles via Equivalência Patrimonial.



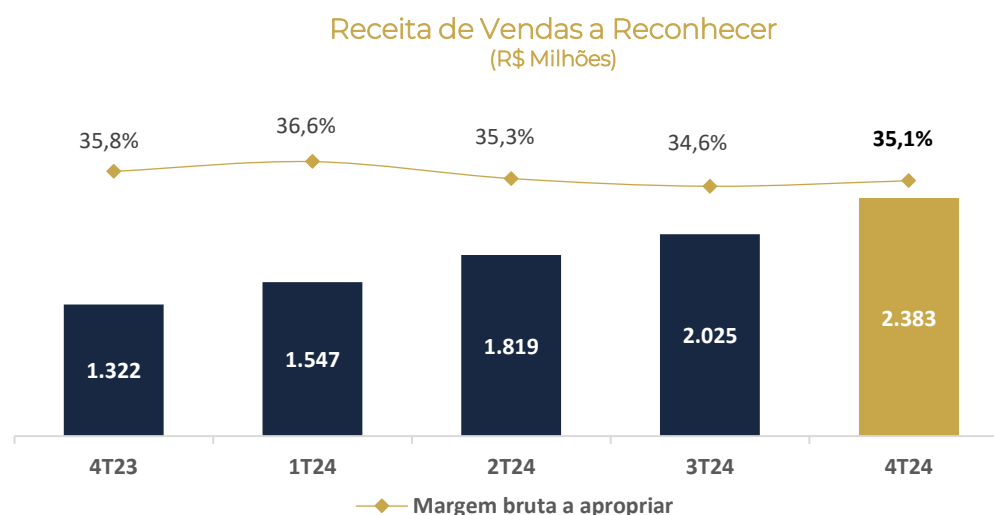
O ROE anualizado ao final do 4T24 ficou em **25%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (4T23 vs. 4T24).



## BALANÇO PATRIMONIAL

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

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,4 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 35,1%, uma retração de 0,7 p.p em relação ao 4T23 e alta de 0.5p.p vs. 3T24.



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\$ 2,4 bilhões do 4T24 vs. o R\$ 2,0 bilhões do 3T24 reflete majoritariamente o alto volume de receitas a apropriar oriundas do **Heaven**, lançamento do trimestre que teve forte contribuição devido a representatividade do seu VGV e sua forte performance de vendas na largada.

A margem observada de 35,1%, que ficou 0,5 p.p acima do trimestre anterior, se recuperando dos efeitos negativos do reconhecimento contábil das torres do **Petra** e do **Edifício Brás**, vendidas em sua totalidade para um fundo de investimento, além da entrada do Heaven, que contribui positivamente para a margem.

(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\$2,9 bilhões, 91% acima do 4T23. Este avanço na comparação anual foi originado principalmente pelos empreendimentos recém-lançados (**Heaven**), mas também pelos empreendimentos em estoque, através da evolução das obras (avanço do %PoC). Houve alta de 71% na carteira das unidades em construção.

Contas a Receber, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A
Unidades em construção (Realizado)	1.026.818	856.514	20%	601.396	71%
Unidades concluídas (Realizado)	62.402	25.776	142%	52.103	20%
Contas a Receber (Não realizado)	2.117.733	1.777.468	19%	1.073.058	97%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>3.206.953</b>	<b>2.659.758</b>	<b>21%</b>	<b>1.726.557</b>	<b>86%</b>
Adiantamento de Clientes	(309.434)	(254.324)	22%	(212.867)	45%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>2.897.519</b>	<b>2.405.434</b>	<b>20%</b>	<b>1.513.690</b>	<b>91%</b>

## Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido\* ao final do período era de **R\$129 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 7,4%.

Dívida (Caixa) Líquido	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Dívida CP	21.496	18.143	18%	24.151	-11%	21.496	24.151	-11%
Dívida LP	631.283	444.653	42%	189.348	233%	631.283	189.348	233%
<b>Dívida Total</b>	<b>652.779</b>	<b>462.796</b>	<b>41%</b>	<b>213.499</b>	<b>206%</b>	<b>652.779</b>	<b>213.499</b>	<b>206%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	106.168	34.226	210%	39.615	168%	106.168	39.615	168%
Títulos e Valores Mobiliários	675.780	523.429	29%	336.766	101%	675.780	336.766	101%
<b>Caixa e Aplicações</b>	<b>781.948</b>	<b>557.655</b>	<b>40%</b>	<b>376.381</b>	<b>108%</b>	<b>781.948</b>	<b>376.381</b>	<b>108%</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(129.169)</b>	<b>(94.859)</b>	<b>36%</b>	<b>(162.882)</b>	<b>-21%</b>	<b>(129.169)</b>	<b>(162.882)</b>	<b>-21%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>34.310</b>	<b>(30.144)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(154.369)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(33.713)</b>	<b>(331.584)</b>	<b>-90%</b>
Dividendos	80.600	15.700	413%	71.534	13%	133.859	129.036	4%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>114.910</b>	<b>(14.444)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(82.835)</b>	<b>n.a.</b>	<b>100.146</b>	<b>(202.548)</b>	<b>n.a.</b>
Terrenos	(88.634)	(49.395)	79%	(79.193)	12%	(271.818)	(311.898)	-13%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>203.543</b>	<b>34.951</b>	<b>482%</b>	<b>(3.642)</b>	<b>n.a.</b>	<b>371.963</b>	<b>109.350</b>	<b>240%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.741.113</b>	<b>1.630.920</b>	<b>7%</b>	<b>1.414.520</b>	<b>23%</b>	<b>1.741.113</b>	<b>1.414.520</b>	<b>23%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-1,6 p.p.</b>	<b>-11,5%</b>	<b>4,1 p.p.</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-11,5%</b>	<b>4,1 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 **2ª emissão de Notas Comerciais** realizada pela Companhia no fim de 2024, lastreadas ao CRI da 366ª Emissão da Opea Securitizadora. A liquidação financeira das notas ocorreu ainda em dezembro de 2024.

No trimestre, houve **geração de caixa de R\$115 milhões<sup>1</sup>** (ex-dividendos). Esta geração é explicada pelo forte desempenho de vendas do 4T24, com destaque para o **Heaven**, e pela antecipação dos clientes, melhorando o fluxo de recebimentos. Na visão ex-terrenos, houve geração de **R\$204 milhões**.

Em 2024, a Companhia **gerou R\$ 100 milhões** de caixa ou **R\$ 372 milhões** na visão ex-terrenos. Apesar de a Companhia ter previsto um ano de queima de caixa, a boa performance de vendas juntamente da antecipação dos clientes (tabelas mais curtas) e a atualização do cronograma previsto para desembolsos contribuíram para a geração de caixa no período.

Destacamos também a saída de caixa no 4º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$80,6 milhões (valor pago em dividendos em 26/11/2024). **No acumulado do ano esse valor soma ~R\$ 134 milhões, o equivalente a R\$ 0,68 por ação.**

<sup>1</sup> Valor diferente da prévia operacional divulgada em 20 de janeiro de 2025 dado uma reclassificação de um CDB de R\$25 milhões da Companhia, classificado equivocadamente naquela data em "demais contas a receber".

## EVENTOS RECENTES

### Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de fevereiro, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares e adicionais, no valor de R\$ 80 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 milhões em dividendos foram 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:

- fizeram jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 10/02/2025;
- as ações da Companhia foram negociadas ex-direito a dividendos a partir de 11/02/2025 (inclusive);
- data do pagamento: 19/02/2025.

### Cancelamento e Recompra de Ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de fevereiro, foi aprovado o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) ações, sem alteração do capital social e a abertura de um novo programa de recompra de ações da Companhia.

Poderão ser adquiridas até 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta e seis mil e doze) ações ordinárias, para manutenção em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação, com a finalidade de maximizar valor para os acionistas. O programa terá duração até 04 de agosto de 2026.

## ANEXO I – Demonstração dos resultados

DRE Consolidada, em R\$ mil	4T24	3T24	T/T	4T23	A/A	2024	2023	A/A
Receita Líquida	575.419	393.523	46%	255.660	125%	1.549.299	903.333	72%
Custos dos imóveis vendidos	(370.741)	(265.740)	40%	(167.758)	121%	(1.026.210)	(603.977)	70%
Lucro bruto	204.678	127.783	60%	87.902	133%	523.089	299.356	75%
<i>Margem Bruta %</i>	35,6%	32,5%	3,1 p.p.	34,4%	1,2 p.p.	33,8%	33,1%	62,4%
<i>Margem Bruta Aj. %</i>	37,6%	33,9%	3,7 p.p.	36,1%	1,5 p.p.	35,5%	34,2%	1,3 p.p.
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>	<b>(41.582)</b>	<b>(35.308)</b>	<b>18%</b>	<b>(3.896)</b>	<b>967%</b>	<b>(126.126)</b>	<b>(79.228)</b>	<b>59%</b>
Despesas comerciais	(38.129)	(31.727)	20%	(12.767)	199%	(115.190)	(66.143)	74%
Despesas administrativas	(24.829)	(17.187)	44%	(12.452)	99%	(73.484)	(44.909)	64%
Resultado de equivalência patrimonial	23.177	14.787	57%	22.255	4%	66.802	35.705	87%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.801)	(1.181)	52%	(932)	93%	(4.254)	(3.881)	10%
<b>Resultado antes res. financeiro e impostos</b>	<b>163.096</b>	<b>92.475</b>	<b>76%</b>	<b>84.006</b>	<b>94%</b>	<b>396.963</b>	<b>220.128</b>	<b>80%</b>
Receitas financeiras	18.960	18.199	4%	16.271	17%	65.458	62.941	4%
Despesas financeiras	(9.543)	(7.558)	26%	(1.101)	767%	(27.591)	(8.314)	232%
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	<b>9.417</b>	<b>10.641</b>	<b>-12%</b>	<b>15.170</b>	<b>-38%</b>	<b>37.867</b>	<b>54.627</b>	<b>-31%</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e IR</b>	<b>172.513</b>	<b>103.116</b>	<b>67%</b>	<b>99.176</b>	<b>74%</b>	<b>434.830</b>	<b>274.755</b>	<b>58%</b>
IR e contribuição social - correntes	(12.435)	(8.837)	41%	(5.349)	132%	(35.606)	(23.327)	53%
IR e contribuição social - diferidos	(2.437)	(2.397)	2%	(1.913)	27%	(6.768)	(4.809)	41%
<b>Lucro líquido antes da part. de minoritários</b>	<b>157.641</b>	<b>91.882</b>	<b>72%</b>	<b>91.914</b>	<b>72%</b>	<b>392.456</b>	<b>246.619</b>	<b>59%</b>
Minoritários	(37.691)	(5.299)	611%	(3.772)	899%	(49.942)	(15.170)	229%
<b>Lucro líquido atribuível aos controladores</b>	<b>119.950</b>	<b>86.583</b>	<b>39%</b>	<b>88.142</b>	<b>36%</b>	<b>342.514</b>	<b>231.449</b>	<b>48%</b>
<i>% Margem Líquida</i>	20,8%	22,0%	-1,2 p.p.	34,5%	-13,6 p.p.	22,1%	25,6%	-3,5 p.p.

## ANEXO II – Balanço patrimonial

### BP Consolidado (Ativo)

	4T24	3T24	4T23
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	98.937	28.842	38.262
Caixa Restrito	7.231	5.384	1.353
Títulos e valores mobiliários	670.196	516.869	335.402
Contas a receber	873.251	662.503	511.881
Imóveis a comercializar	950.318	928.014	838.631
Impostos e contribuições a compensar	8.389	6.169	6.125
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	1.957	-	-
Despesas com vendas a apropriar	12.864	12.378	4.740
Demais contas	12.999	11.711	1.570
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.636.142</b>	<b>2.171.870</b>	<b>1.737.964</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber	215.969	219.787	141.618
Títulos e valores mobiliários	5.584	6.560	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	37.794	36.670	31.037
Impostos e contribuições a compensar	20.898	20.368	12.998
Imóveis a comercializar	380.531	88.796	173.937
Demais contas	24	-	180
Investimentos em controladas e coligadas	135.678	159.488	103.582
Imobilizado	23.538	18.520	15.098
Intangível	1.733	358	501
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>821.749</b>	<b>550.547</b>	<b>480.315</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.457.891</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.218.279</b>



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

	4T24	3T24	4T23
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	14.799	13.679	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.697	4.464	-
Arrendamento mercantil	620	745	800
Fornecedores	66.209	55.385	19.709
Provisão para garantia	4.707	4.277	3.082
Impostos e contribuições a recolher	12.262	11.156	4.512
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	24.011	20.593	14.889
Salários, encargos sociais e participações	21.755	15.744	10.755
Contas a pagar por aquisição de imóveis	41.812	41.913	48.209
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7.079	10.990	-
Adiantamentos de clientes	325.791	260.960	222.283
Demais contas	9.438	9.586	4.456
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>535.180</b>	<b>449.492</b>	<b>352.846</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	194.304	204.261	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	436.979	240.392	-
Arrendamento mercantil	2.081	2.233	2.679
Provisão para garantia	18.011	15.765	10.462
Contas a pagar por aquisição de imóveis	423.254	66.120	71.728
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	12.139	10.932	7.917
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	10.649	7.033	3.713
Adiantamentos de clientes	57.753	68.615	89.177
Demais contas	26.428	26.654	75.889
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.181.598</b>	<b>642.005</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	48.005	30.880	30.879
Reserva de investimentos	282.440	149.977	149.978
Ações em tesouraria e outras reservas	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Dividendos adicionais	80.000	-	20.934
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	190.238	-
Outros resultados abrangentes	5.584	450	1.364
<b>Participações minoritárias</b>	<b>255.250</b>	<b>189.541</b>	<b>141.531</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.741.113</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.414.520</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.457.891</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.218.279</b>

## ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto

<b>Fluxo de Caixa Consolidado, em R\$ mil</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>434.830</b>	<b>274.755</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>		
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	1.195	917
Resultado de equivalência patrimonial	(66.802)	(35.705)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	45.296	9.377
Ajuste a valor presente de contas a receber	12.740	10.549
Ajuste a valor presente de arrendamento	627	741
Receita de imóveis - Provisão distrato	13.677	(1.425)
Custo dos imóveis vendidos - Provisão distrato	(10.760)	(320)
Provisão para garantia de obra	9.174	6.381
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	4.222	2.574
Tributos diferidos sobre as receitas	16.058	5.211
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(56.780)	(54.760)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(4.123)	(4.434)
<b>Variação nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(462.138)	(265.112)
Imóveis a comercializar	(307.521)	(71.236)
Tributos a recuperar	(10.164)	(7.733)
Outros créditos	(21.354)	(5.475)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	46.500	159
Contas a pagar por aquisição de imóveis	345.129	(26.121)
Impostos e contribuições a recolher	(28.364)	(16.822)
Salários, encargos sociais	11.000	2.954
Adiantamentos de clientes	72.084	(61.943)
Outras contas a pagar	4.981	1.231
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>49.507</b>	<b>(236.237)</b>
Impostos e contribuições pagos	(6.260)	(6.741)
Juros pagos	(36.435)	(8.413)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das (usado nas) atividades operacionais</b>	<b>6.812</b>	<b>(251.391)</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimentos</b>		
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(16.170)	(31.668)
Dividendos recebidos	50.876	14.391
Caixa restrito	(5.878)	(403)
Títulos e Valores Mobiliários	(278.014)	220.277
Imobilizado e intangível	(10.759)	(11.115)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(2.634)	4.213
Investimentos com operação de Swap	-	(3.686)
<b>Fluxo de Caixa de atividades de investimentos</b>	<b>(262.579)</b>	<b>192.009</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamentos</b>		
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7.079	(14.361)
Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	598.598	197.095
Empréstimos e financiamentos - Amortizações	(168.179)	(28.150)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(1.513)	(1.068)
Redução de Capital	-	(5.500)
Pagamentos de dividendos	(158.376)	(153.071)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	88.293	71.531
Obrigações em contratos de SCP	(49.460)	(1.517)
<b>Fluxo de Caixa líquido decorrente das atividades de financiamentos</b>	<b>316.442</b>	<b>64.959</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>60.675</b>	<b>5.577</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	38.262	32.685
No fim do exercício	98.937	38.262



## 4Q24 HIGHLIGHTS

- Net revenue: R\$575 million (+125% Y/Y); in 2024, R\$ 1.5 billion (+72% Y/Y);
- Adjusted gross margin: 37.6% in 4Q24 (+1.5 p.p. Y/Y) and 35.5% in 2024 (+1.3p.p Y/Y);
- Net income: R\$120 million in the quarter with net margin of 20.8%; in 2024, R\$ 343 million (+48% Y/Y) with net margin of 22.1% (-3.5p.p Y/Y).
- Annualized ROE: 25% at the end of 4Q24;
- Backlog revenue: R\$2.4 billion (+80% vs. 4Q23), with gross margin of 35.1%;
- Adjusted cash generation: R\$115 million in the quarter; in 2024, R\$ 100 million cash generation or R\$ 372 million cash generation ex-land;
- Net cash: R\$129 million on December 31<sup>st</sup>;
- Interim and additional dividends of R\$80,0 million approved, ~R\$0.41 per share, already paid on February 19<sup>th</sup>;
- Launches %Lavvi: R\$ 905 million in the quarter and R\$ 2.8 billion in 2024 (+91% Y/Y);
- Net Sales %Lavvi: R\$867 million in the quarter, +97% vs. 4Q23); in 2024, R\$ 2.5 billion (+115% Y/Y);
- Inventory Turnover Ratio (SoS): 36% in the quarter and 60% in the LTM;
- Landbank: R\$8.0 billion (total view), or R\$ 5.1 billion in %Lavvi.

Conference Call in Portuguese  
March 20, 2025 – 9 a.m. (8 a.m. EST)  
Webcast: [Click here](#)

# 4Q24

EARNINGS RELEASE

03/19/2024

## Contents

4Q24 Earnings Release .....	3
Highlights .....	3
Message from our Management.....	4
Operational performance .....	5
Net Revenue .....	13
Selling Expenses .....	15
General and Administrative Expenses.....	16
Equity Income .....	16
Other Operating Income (Expenses).....	17
EBITDA and Adjusted EBITDA.....	17
Financial (expenses) income.....	18
Net Income and Net Margin.....	19
BALANCE SHEET .....	20
Backlog Revenue <sup>(i)</sup> (Backlog).....	20
Accounts Receivable.....	21
Debt and Net Cash.....	22
RECENT EVENTS.....	23
ATTACHMENT I – Income Statement.....	24
ATTACHMENT II – Balance Sheet.....	25
Consolidated Balance Sheet (Assets) .....	25
Consolidated Balance Sheet (Liabilities) and Shareholders' Equity.....	26
ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow .....	27



## 4Q24 Earnings Release

São Paulo, March 19<sup>th</sup>, 2025 - Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" or "Company") (B3: LAVV3), develops and builds residential projects for the middle, upper-middle, high income, and luxury segments, as well as the economic segment through the Nowvo brand, in the city of São Paulo. Lavvi is listed on B3's Novo Mercado segment and announces its results for the fourth quarter of 2024 (4Q24). 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 January 20<sup>th</sup>, 2025.

### Highlights

Launches	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Total PSV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	1,656,318	645,804	156%	906,676	83%	4,149,639	2,229,978	86%
Net PSV 100% (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	1,555,965	600,425	159%	848,526	83%	3,902,476	2,074,368	88%
Net PSV %Lavvi (R\$ '000) <sup>(3)</sup>	905,458	463,303	95%	473,601	91%	2,813,049	1,472,113	91%
Lavvi's share of total launches	58%	77%	-19.0 p.p.	56%	2.4 p.p.	72%	71%	1.1 p.p.
# Projects Launched	3	3	0%	2	50%	11	4	175%
Units Launched	1,410	983	43%	879	60%	4,505	1,300	247%
Average Price of Units Launched (R\$/sqm)	17,574	11,517	53%	11,107	58%	13,149	16,091	-18%
Average Price of Units Launched (R\$ '000/unit)	1,175	657	79%	1,031	14%	921	1,715	-46%
Launched Area (sqm)	94,249	56,075	0.7	81,633	15%	315,581	138,589	128%
Net Contracted Sales	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Total Net Sales (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	1,371,875	760,419	80%	710,361	93%	3,657,372	1,710,304	114%
Net Sales 100% (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	1,337,920	712,143	88%	670,056	100%	3,511,298	1,582,515	122%
Net Sales % Lavvi (R\$ '000) <sup>(3)</sup>	867,032	492,326	76%	441,047	97%	2,514,730	1,169,442	115%
Lavvi's share of total Contracted Sales	65%	69%	-4.3 p.p.	66%	-1.0 p.p.	72%	74%	-2.3 p.p.
Units sold - Development	1,473	1,033	43%	670	120%	4,295	1,216	253%
Financial Indicators in R\$ '000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Net Revenue	575,419	393,523	46%	255,660	125%	1,549,299	903,333	72%
Gross Profit	204,678	127,783	60%	87,902	133%	523,089	299,356	75%
% Gross Margin	35.6%	32.5%	3.1 p.p.	34.4%	1.2 p.p.	33.8%	33.1%	0.6 p.p.
Adjusted Gross Profit <sup>(4)</sup>	216,408	133,260	62%	92,337	134%	549,259	308,733	78%
Adjusted % Gross Margin <sup>(4)</sup>	37.6%	33.9%	3.7 p.p.	36.1%	1.5 p.p.	35.5%	34.2%	1.3 p.p.
Adj. EBITDA <sup>(4)</sup>	175,132	98,206	78%	88,791	97%	424,328	230,422	84%
Adj. EBITDA Margin <sup>(4)</sup>	30.4%	25.0%	5.5 p.p.	34.7%	-4.3 p.p.	27.4%	25.5%	1.9 p.p.
Net Income	119,950	86,583	39%	88,142	36%	342,514	231,449	48%
% Net Margin	20.8%	22.0%	-1.2 p.p.	34.5%	-13.6 p.p.	22.1%	25.6%	-3.5 p.p.
Earnings per Share (in R\$)	0.61	0.44	39%	0.45	36%	1.75	1.18	48%
Shares Outstanding (ex-treasury shares)	195,434	195,434	0%	195,434	0%	195,434	195,434	0%
Backlog	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Backlog Revenue (R\$ '000)	2,383,065	2,025,044	18%	1,322,310	80%	2,383,065	1,322,310	80%
Backlog Results (R\$ '000)	835,861	701,395	19%	473,644	76%	835,861	473,644	76%
% Backlog Margin	35.1%	34.6%	0.4 p.p.	35.8%	-0.7 p.p.	35.1%	35.8%	-0.7 p.p.
Balance Sheet	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Net Debt (Cash)	(129,169)	(94,859)	36%	(162,882)	-21%	(129,169)	(162,882)	-21%
Total Cash (gross)	781,948	557,655	40%	376,381	108%	781,948	376,381	108%
Shareholders' Equity (R\$ '000)	1,741,113	1,630,920	7%	1,414,520	23%	1,741,113	1,414,520	23%
Net Debt/Shareholders' Equity	-7.4%	-5.8%	-1.6 p.p.	-11.5%	4.1 p.p.	-7.4%	-11.5%	4.1 p.p.
Cash generation (burn) <sup>5</sup>	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Cash generation (ex-land)	203,544	34,951	482%	(1,953)	N/A	371,963	109,351	240%
(-) Land	(88,634)	(49,395)	79%	(79,193)	12%	(271,818)	(311,898)	-13%
Cash generation (burn)	114,910	(14,444)	N/A	(81,146)	N/A	100,145	(202,547)	N/A

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

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

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

(4) 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.

## Message from our Management

We concluded 2024 as the **best year in history for Lavvi**. We are very pleased with our operational and financial performance, achieving records in various metrics, from launches to net income. The potential sales value (PSV) recorded was R\$2.8 billion and net sales amounted to R\$2.5 billion, both in %Lavvi. Compared with 2023, this means +91% launches Y/Y and +115% net sales Y/Y. These are quite strong numbers, which mostly reflect the launches that were postponed from the end of 2023 to the beginning of 2024 and the speed of sales of our launches in 2024, especially for **Heaven**, launched in 4Q24, which had an exceptional performance in the quarter.

It was a year with a challenging macro scenario, with the Selic rate rising again after sequential drops, and even so we managed to obtain the results described above. We see this as a result of the quality we deliver in our products and the strength of our launches. Our **sales speed remained at a very high level, consistently staying above that of comparable peers**.

From a financial perspective, the results in the income statement also showed considerable growth in the major accounts: revenue, gross profit, and net income. Among the factors that contributed to this significant progress, are: i) higher revenue due to strong Inventory turnover ratio; ii) higher revenue from construction progress (evolution of %PoC), due to a larger backlog revenue base; iii) controlled and decreasing expenses as a percentage of revenue; and iv) higher equity income results, noting that in the 4<sup>th</sup> quarter Aura Pacaembu began contributing to this account along with Eden. Moreover, we managed to keep our net margin above 20%, a level that has been consistent since 2020, the year of our IPO.

Despite acquiring significant land during the year, reaching a landbank of R\$8.0 billion (total view), the Company generated R\$100 million in cash in 2024 (ex-dividends), as a result of the strong sales performance during the year, as well as shorter payment terms from clients, which improved cash flow and the quality of our portfolio. Ex-land, cash generation totaled R\$372 million. The net cash position at the end of the year was R\$129 million, even with the raising of ~R\$420 million in CRIs (real estate receivables certificate) during the year.

For 2025, we continue optimistic, but cautiously. We observed in 2024 that the impact of high interest rates did not affect our sales pace, despite the ongoing challenging macroeconomic environment. However, we don't know how long this will last, and we must be prepared for whatever comes. We will closely monitor the performance of our launches and sales, as well as the market's, to make each decision throughout the year.



## Operational performance

### Launches

In 4Q24, we had 3 successful launches, out of which we are major partners in 2. In October, we launched **Heaven by Yoo (BP)**, our main and largest project of 2024 in PSV. In partnership with **Cyrela**, it is the Company's first launch with **Yoo studio signature**.

The studio based in London and founded by Philippe Starck, the world's most revered living designer, will now be present in one of the **most central and valued regions of São Paulo**, beside Beneficência Portuguesa (BP) Hospital and Pátio Paulista Mall, with dozens of hospitals in its surroundings.

The Company has a **60% stake** in the project and the partner, 40%. The land plot is only 400m distant from Paulista Av. and has an area of over 9 thousand sqm, where 2 towers will be developed. One being for large residential apartments with plant floors of 190 sqm and 258 sqm, and the other, with studios and smaller apartments of up to 85 sqm.

**With potential PSV of R\$ 1.2 billion in total view, or ~720 million in %Lavi**, the project was a huge success, with **sales reaching an incredible 65% of total** right in the first quarter of its launch. This percentage was boosted by the sale of the totality of units of the tower of smaller apartments, pulverized and at market.

We highlight that the results of this project will be consolidated in our income statement and the Company will be responsible for the construction, with the partner's profit share leaving our income statement in the line of minorities.

**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 Lavi's YouTube channel:



## HEAVEN

BY yoo

- ✓ **Launch:** October/2024
- ✓ **Units:** 946
- ✓ **Units ex-swap:** 945
- ✓ **PSV:** R\$1.2 billion
- ✓ **PSV ex-swap:** R\$1.2 billion
- ✓ **Location:** Bela Vista, São Paulo
- ✓ **Segment:** High
- ✓ **Delivery:** Oct./2028
- ✓ **%Lavi:** 60%
- ✓ **% Sold (un.):** 90%
- ✓ **% Sold (PSV):** 65%

**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 Lavi's YouTube channel:

<https://www.lavi.com.br/empreendimentos/heaven-residences>

<https://youtu.be/TqNDH3q-jtM>

Still in October and in partnership with **Cyrela**, we launched **Aura Pacaembu**, located in the region of Perdizes, in São Paulo. Lavvi's stake in this project is **35%**. The land plot has an area of ~3,300 sqm and the project is destined to the high-income segment, with a potential PSV of **~R\$ 430 million in total view**, or **~R\$ 150 million %Lavvi**. The development is divided into 2 towers, one for large residential apartments and one for studios. For now, only the first phase has been launched, with the sale of units of the residential tower (**PSV R\$ 322 million**). The studios tower should be launched in 2025.

We highlight that for this project, the results will be consolidated in the partner's income statement, and they will be responsible for the construction. The Company will collect its profits through the line Equity Income.



- ✓ **Launch:** October/2024
- ✓ **Units:** 66 units.
- ✓ **Units ex-swap:** 66 units.
- ✓ **PSV:** R\$322 million
- ✓ **PSV ex-swap:** R\$322 million
- ✓ **Location:** Perdizes, São Paulo
- ✓ **Segment:** High
- ✓ **Delivery:** Oct./2028
- ✓ **%Lavvi:** 35%
- ✓ **% Sold (un.):** 76%
- ✓ **% Sold (PSV):** 70%

The third and last launch of the quarter was **Novvo Marajoara**, the second launch of **Novvo** brand in its history. **Novvo** is our brand dedicated to the economic segment. Located in **the neighborhood** of Jardim Marajoara, **near the region of Chácara Flora**, the land plot has 7,500 sqm and the project counts with units from 25 sqm to 50 sqm, complete leisure area, with adult and children swimming pools, recreative court, barbecue places, party room, laundry and much more. At this moment, 2 out of 4 towers of the project have been launched, adding up a total PSV of **R\$120 million for 4Q24**. The remaining towers are expected to be launched in the first semester of 2025. Furthermore, we highlight that Novvo Marajoara will not be recognized in accounting terms in 4Q24.

**More information about the product** may be found on the Company's website, through the link below, and on a video available on Lavvi's YouTube channel:

<https://meunovo.com.br/novo-marajoara/>

<https://www.youtube.com/watch?v=XFN4rMsKeT8>



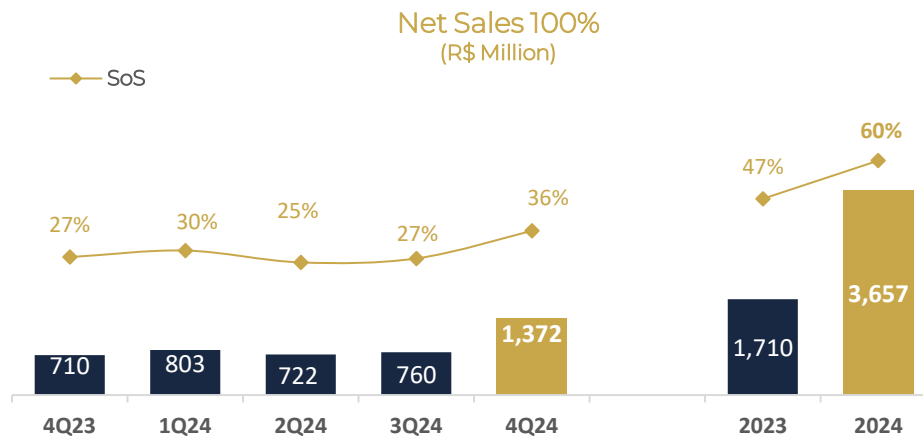
- ✓ **Launch:** November/2024
- ✓ **Units:** 398
- ✓ **Units ex-swap:** 398
- ✓ **PSV:** R\$126 million
- ✓ **PSV ex-permuta:** R\$126 million
- ✓ **Location:** Jd. Marajoara, São Paulo/SP
- ✓ **Segment:** Economic
- ✓ **Delivery:** Oct./2027
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Sold (un.):** 75%
- ✓ **% Sold (VGV):** 75%

## Sales and Cancellations

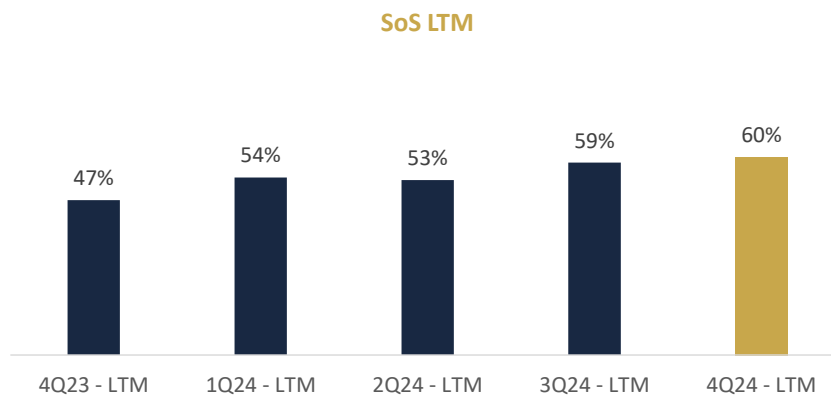
Net sales in the 4Q24 totaled **R\$1.4 billion in total view, a 93% growth** vs. 4Q23. In 2024, sales also grew even more, reaching **R\$ 3.7 billion** (+114% vs. 2023 in total view).

Sales were strongly boosted by the launches of the quarter, **Heaven by Yoo (BP), 1<sup>st</sup> phase of Aura Pacaembu and 1<sup>st</sup> phase of Nowvo Marajoara**. Together, they contributed with ~78% of total sales of the period.

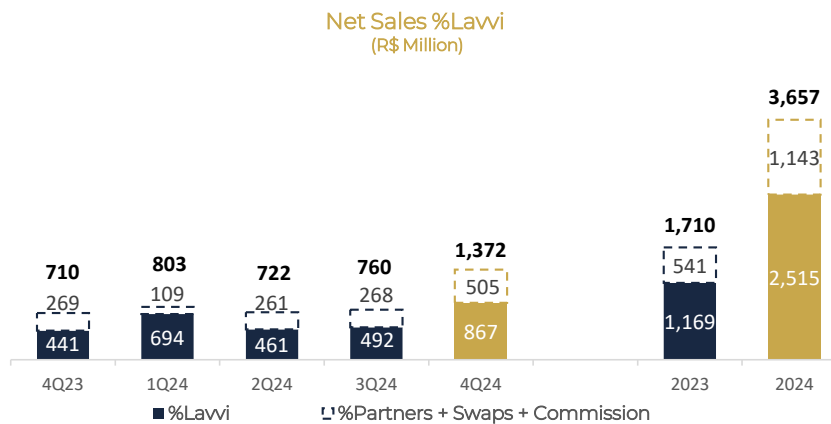
The consolidated Speed of Sales (sales divided by supply, in PSV) was **36% in the quarter**.



In the annual view, consolidated SoS registered **60%**, as shown in the graph below, consistently at prominent levels and probably the highest among the mid-high segments' peers.



Excluding swap agreements and commissions, **net sales %Lavvi amounted to R\$867 million in the quarter (+97% Y/Y)**. In 2024, net sales reached **R\$ 2.5 billion**, a significant 115% growth Y/Y. This view already includes the 45% stake Lavvi has on the Eden project and the 35% stake on Aura Pacaembu.



Cancellations amounted to R\$ 50 million in the period. This corresponds to 39 units, out of which 5 were changed to other units and 3 were resold in the quarter.

Sales (R\$ 000)	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Gross Sales 100%	1,422,019	786,367	80.8%	732,381	94.2%	3,794,550	1,819,394	108.6%
Cancellations 100%	50,144	25,948	93.2%	22,021	127.7%	137,178	109,090	25.7%
Net Sales 100%	1,371,875	760,419	80.4%	710,361	93.1%	3,657,372	1,710,304	113.8%
Net Sales %Lavvi	867,032	492,326	76.1%	441,047	96.6%	2,514,730	1,169,442	115.0%
<b>Cancellations / Gross Sales</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>0.2 p.p.</b>	<b>3%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>-2 p.p.</b>

Even though the annual volume grew to R\$ 137 million, our Cancellations / Gross Sales index stood below 2023 Y/Y and does not indicate any deterioration in our portfolio.

## Inventory

At the end of 4Q24, inventory at market value was R\$2.2 billion, corresponding to 1,339 units. Of total inventory, in PSV: **i) 74%** correspond to products launched as of 2023 (inclusive), **ii) 63%** correspond to projects under construction, **iii) only 29 units** correspond to finished units. It is important to highlight that, excluding products with no inventory, **projects present on average, 86% 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 Mooca	Finished	jun-17	-	-	400	-	100.0%	100.0%
Movva	Finished	sep-17	-	-	258	-	100.0%	100.0%
Palazzo Vila Mariana	Finished	may-18	-	-	99	-	100.0%	100.0%
Vitrali Moema	Finished	oct-18	-	-	273	-	100.0%	100.0%
Nativ Tatuapé	Finished	may-19	-	-	352	-	100.0%	100.0%
Moema by Cyrela	Finished	jun-19	644	258	65	2	96.9%	99.5%
One Park Perdizes	Finished	oct-19	-	-	120	-	100.0%	100.0%
Wonder by Praças da Cidade	Finished	oct-20	-	-	272	-	100.0%	100.0%
Lumiere	Finished	nov-20	1,367	1,367	370	2	99.5%	99.6%
Villa Versace	Under Construction	jun-21	165,104	165,104	449	40	91.1%	78.6%
Wonder Ipiranga	Under Construction	ago-21	46,917	46,917	576	45	92.2%	86.5%
Grand Vitrali	Finished	oct-21	16,043	12,835	408	25	93.9%	92.6%
High Wonder	Under Construction	feb-22	1,119	570	258	1	99.6%	99.5%
Verdant	Under Construction	apr-22	8,054	8,054	174	4	97.7%	97.3%
Green View	Under Construction	jun-22	96,376	96,376	408	47	88.5%	71.4%
Grand Square	Under Construction	aug-22	117,246	93,797	343	168	51.0%	49.6%
Galleria Klabin	Under Construction	nov-22	22,230	22,230	589	9	98.5%	96.1%
Eden Park by Dror	Under Construction	nov-22/mar-23	117,366	52,815	1,020	61	94.0%	90.7%
Saffire Elie Saab	Under Construction	may/23	326,355	326,355	153	22	85.6%	63.0%
Novvo Barra Funda	Under Construction	nov-23	21,102	21,102	934	197	78.9%	93.2%
Casa Eden by Yoo	Under Construction	nov-23	36,764	16,544	203	11	94.6%	94.7%
Alive Home Resort	Under Construction	mar-24	362,562	362,562	1,384	282	79.6%	67.4%
Palace by Praças da Cidade	Under Construction	abr-24	93,441	47,636	213	59	72.3%	66.0%
Escape Eden	Sales Stand	jun-24	98,134	44,160	259	68	73.7%	66.2%
Petra by Boca do Lobo	Sales Stand	sep-24	224,157	179,326	407	88	78.4%	50.4%
Edifício Brás	Sales Stand	sep-24	-	-	326	-	100.0%	100.0%
Heaven by Yoo	Launch	oct-24	391,716	235,029	946	94	90.1%	64.8%
Aura Pacaembu	Launch	oct-24	71,873	32,343	66	16	75.8%	70.0%
Novvo Marajoara	Launch	nov-24	29,914	29,914	398	98	75.4%	75.4%
<b>Total</b>			<b>2,248,485</b>	<b>1,795,294</b>	<b>12,119</b>	<b>1,339</b>	<b>86.1%</b>	<b>78.2%</b>

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

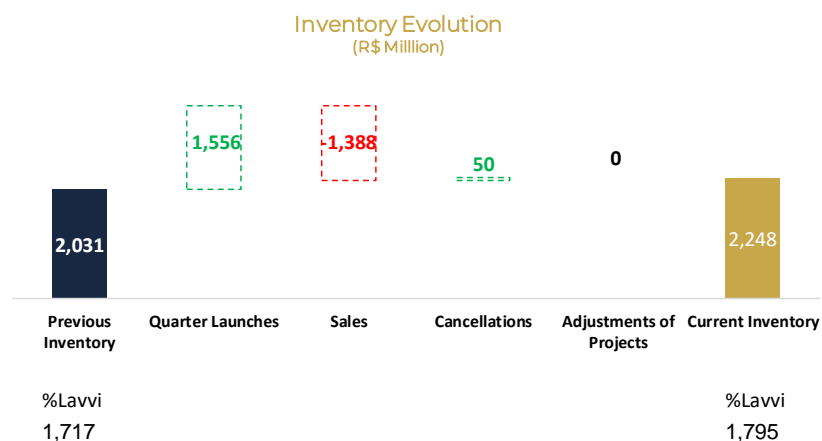
**Launch:** projects launched in the quarter;

**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 3Q24, total view<sup>1</sup>.



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



## *Deliveries*

In the fourth quarter, the Company delivered **Grand Vitrali**, studios tower that finished 2024 with 93% of its potential PSV sold. 408 units were launched in 2021 in a single tower with approximately R\$ 211 million of potential PSV.

Now, 98% of the units sold are already solved, meaning paid off or passed on to the bank. We highlight that the project had a satisfaction rate of 98%, with no re-inspections by its clients.



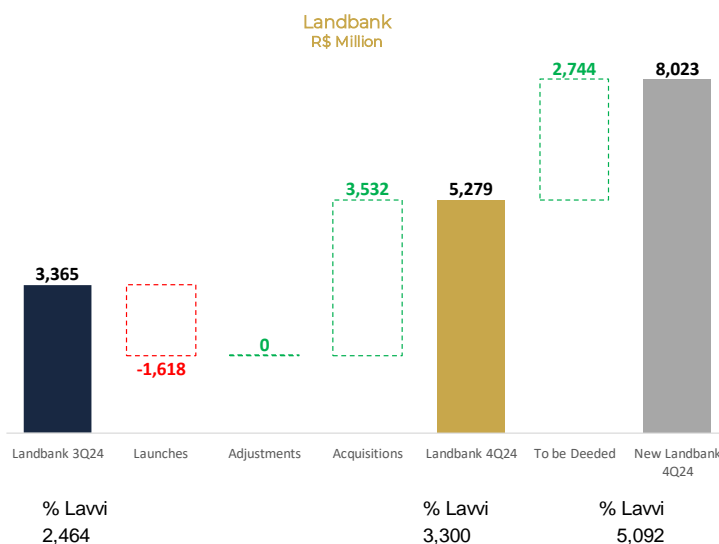
## Landbank

In 4Q24, the Company acquired one land plot in the Brooklin neighborhood in São Paulo/SP, with approximately 40 thousand sqm. **Lawvi will have a 50% stake** in the future project, destined to the **high-income segment** and will be responsible for the construction. The results will be consolidated in our income statement. With potential PSV of **R\$ 3.5 billion**, the land plot will be paid in cash, to be paid in installments over time.

The Company also acquired one land plot in the neighborhood of Água Branca, in São Paulo/SP, with ~7,300 sqm area to develop a project of the economic segment, through the **Novvo** brand. With a potential PSV of **R\$ 365 million**, this land plot will be paid the majority in cash, overtime, and the rest in swap agreements. The Company has 100% stake.

We reinforce that our landbank is comfortable for 2025 products. These acquisitions come in to form our future landbank. **We keep negotiating land plots for both Lawvi brand (medium-high income segment) the economic segment and Novvo brand (economic segment).**

Payments to be made in this current landbank is 78% in cash (in time) and 22% through swap agreements, Lawvi being **major partner in nearly all projects**, with average interest of **62%**.



R\$ Millions	Luxury	High	Mid-High	Middle	Economic	Total
North Zone						0
West Zone		114			597	711
Center						0
East Zone						0
South Zone	935	3,893	2,379		105	7,312
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>4,007</b>	<b>2,379</b>	<b>0</b>	<b>702</b>	<b>8,023</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>;

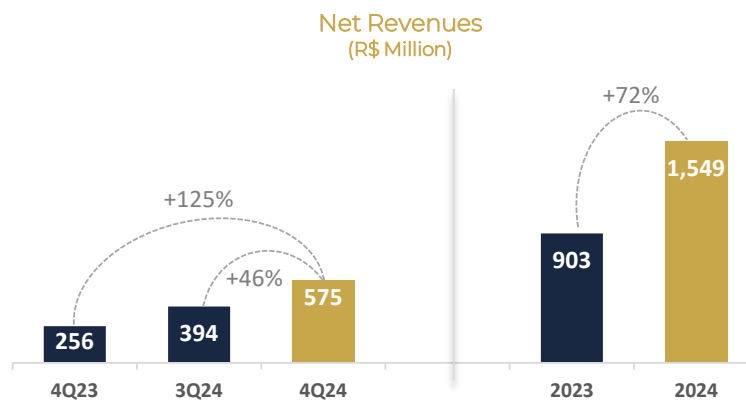
**High:** projects with average price from R\$14,001/m<sup>2</sup> to R\$20,000/m<sup>2</sup>;

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

## Financial Performance

### Net Revenue

In 4Q24, net revenue totaled **R\$575 million**, an increase of **+125% from 4Q23** and **R\$1.5 billion** in the year (**+72% Y/Y**). The Company had **record revenue**, both on quarterly and annual bases.



In this 4Q24, the source of net revenue was concentrated in the **sales in the period**, but the contribution of revenue from the **evolution of %PoC** of ongoing projects was also significant, as it has been regularly.

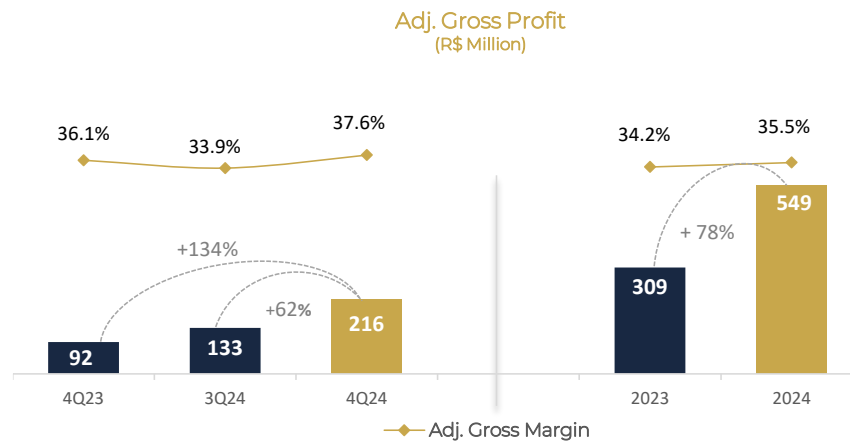
Among the sales made during the quarter, the standout of the period was **Heaven by Yoo**, launched in October, which closed the year with 65% sold (in PSV). With a significant initial %PoC and the sale of all units of the smaller apartments tower (pulverized to the market), Heaven was the largest contributor to the **4Q24 revenue**. As for the construction progress (evolution of %PoC), the projects that contributed the most to revenue were **Galleria, Alive, and Villa Versace**, which together accounted for ~50% of the revenue from construction progress.

In the year, these four projects were the largest contributors to the net revenue. While Heaven boosted revenue through its strong performance at launch, Villa and Galleria, in more advanced stages of construction, generated revenue through evolution of %PoC. Finally, the Alive project, launched in 1Q24 which ended the year with 67% of its PSV sold, entered the construction phase at the end of 3Q24 and began to contribute more significantly to revenue from construction progress.

**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\$216 million in the quarter, an increase of 134% vs. 4Q23. Adjusted gross margin<sup>2</sup> stood at 37.6%, a gain of 1.5 p.p. vs. 4Q23. In 2024, adjusted gross profit totaled R\$549 million (a record) with a margin of 35.5%, increases of 78% and 1.3 p.p, respectively.



The increase in adjusted gross profit in the quarter is mainly due to the performance of the aforementioned projects (Heaven, Galleria, Villa Versace, and Alive), which together represented ~65% of this line. Compared to 3Q24, adjusted gross profit increased by 62% and the margin expanded 3.7 p.p. This is partly due to an improved sales mix, featuring projects with higher margins. In addition, margins have continued to recover since 2Q24, when they had been impacted by non-recurring effects. Regarding 4Q23, the gain in margin was influenced by the higher volume of sales.

In 2024, the margin's evolution was driven, among other factors, by the mix of the REF margin percentage (appropriation of results by construction progress) and the launches margin in the year.

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

## Selling Expenses

Selling expenses totaled R\$38 million in 4Q24, reducing its percentage of net revenue by 1.4 p.p Y/Y. In 2024, selling expenses totaled R\$115 million, up 74% from 2023, but maintaining the %/revenue.

Commercial Expenses, R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Sales expenses	(9,983)	(6,527)	53%	(3,747)	166%	(28,199)	(18,864)	49%
Marketing, communication and advertising	(9,534)	(7,967)	20%	(4,016)	137%	(29,632)	(20,393)	45%
Stand	(16,900)	(15,575)	9%	(5,022)	237%	(52,050)	(26,882)	94%
Other expenses	(1,712)	(1,658)	3%	18	N/A	(5,309)	(4)	132625%
<b>Total</b>	<b>(38,129)</b>	<b>(31,727)</b>	<b>20%</b>	<b>(12,767)</b>	<b>199%</b>	<b>(115,190)</b>	<b>(66,143)</b>	<b>74%</b>
% Net Revenues	-6.6%	-8.1%	1.4 p.p.	-5.0%	-1.6 p.p.	-7.4%	-7.3%	-0.1 p.p.

The breakdown of these expenses in 4Q24 focused on stand expenses, representing almost half of the total. A significant part of this account reflects the expenses related to the construction of the **Soleil by Boca do Lobo** stand (scheduled to launch in 1Q25), as well as expenses for Heaven (4Q24 launch) and Villa Versace stands, where we invested in a point of sale now at the end of the construction. In the sales expenses and marketing and advertising accounts, the increases reflect the higher volume of launches and sales in this 4Q24.

In 2024, the nominal increase in selling expenses was already expected, as we practically doubled the PSV launched. The expenses with stand, which had greater representation in the annual comparison, are justified due to larger launches than in the previous year, such as two projects with potential PSV above R\$1 billion, cases of **Alive** and **Heaven by Yoo (BP)**. In the other lines, among other factors, we had expenses with fees and charges from Nowvo, which in 2023 were still irrelevant considering that the first launch was in November of that year.

We emphasize that the growth in selling expenses is consistent with our strategy, given the significantly larger volume of launches that Lavvi has been making in 2024, with a +91% Y/Y growth in Lavvi's stake. It is worth highlighting that significant increases are not expected from now on, as we gradually reach a certain stability in the volume of launches.

## General and Administrative Expenses

G&A expenses came to R\$25 million at the end of the quarter. Despite the increase compared to 2023, the percentage of revenue decreased by 0.6 p.p. vs. 4Q23 and 0.3 p.p. in the annual comparison. In 2024, administrative expenses amounted to R\$73 million, up 64% from the same period last year.

G&A Expenses, R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Personnel Expenses	(5,386)	(5,084)	6%	(4,303)	25%	(20,473)	(16,015)	28%
Profit Sharing	(7,357)	(2,782)	164%	(1,306)	463%	(13,840)	(4,459)	210%
Third-Party Services	(9,761)	(5,304)	84%	(3,208)	204%	(25,410)	(12,267)	107%
Depreciation	(306)	(254)	20%	(350)	-13%	(1,195)	(917)	30%
Maintenance and utilities	(471)	(1,972)	-76%	(1,418)	-67%	(6,412)	(5,176)	24%
Legal expenses	(265)	(488)	-46%	(543)	-51%	(1,132)	(1,255)	-10%
Management's Fees	(1,095)	(1,102)	-1%	(1,095)	0%	(4,389)	(4,140)	6%
Other expenses	(188)	(201)	-6%	(229)	-18%	(633)	(680)	-7%
<b>Total</b>	<b>(24,829)</b>	<b>(17,187)</b>	<b>44%</b>	<b>(12,452)</b>	<b>99%</b>	<b>(73,484)</b>	<b>(44,909)</b>	<b>64%</b>
% Net Revenues	-4.3%	-4.4%	0.1 p.p.	-4.9%	0.6 p.p.	-4.7%	-5.0%	0.3 p.p.

In 4Q24, when compared to 4Q23, the most significant increases in general and administrative expenses were in the third-party services and profit-sharing accounts. The sales performance for the year in general, but specifically for 4Q24, which was above our average, led the Company to exceed its sales goal by more than 100%. It is worth remembering that the main goal of the Company is linked to sales.

Similarly, in the annual variation, the 64% increase was largely in the same accounts mentioned above, in addition to the personnel account, as the company grows and requires larger teams to meet its demands.

## Equity Income

In 4Q24, the equity income account totaled R\$23 million, a slight increase of 4% vs. 4Q23. This value reflects the results mainly from **Eden**, but still with a slight contribution from **Aura Pacaembu**. Both projects are in partnership with Cyrela, where **Lawi has a stake of 45% and 35%**, respectively. The year recorded R\$67 million of Equity income, **an increase of 87%** vs. 2023. The strong percentage growth is mainly due to the evolution of construction works (progress of PoC) of Eden, which ended 2024 with approximately 89% of its PSV sold. However, Aura, which ended the quarter with 70% sold, is now starting to contribute to this line and will have greater representativeness while its construction work progresses.

R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Equity Income	23,177	14,787	57%	22,255	4%	66,802	35,705	87%



## Other Operating Income (Expenses)

Other operating income (expenses) ended the quarter with net expense of R\$1.8 million versus net expense of R\$0.9 million in 4Q23, representing an increase of 93%. In 2024, expenses total R\$4.2 million, a 10% Y/Y increase.

Other (Expenses) Revenues R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Provision for contingencies	(1,208)	(1,174)	3%	(855)	41%	(4,222)	(2,574)	64%
Other income (loss) with investments	4	-	N/A	(71)	N/A	868	(301)	N/A
Other revenues (expenses)	(597)	(7)	8429%	(6)	9850%	(900)	(1,006)	-11%
<b>Total</b>	<b>(1,801)</b>	<b>(1,181)</b>	<b>52%</b>	<b>(932)</b>	<b>93%</b>	<b>(4,254)</b>	<b>(3,881)</b>	<b>10%</b>
% Net Revenues	-0.3%	-0.3%	0.0 p.p.	-0.4%	0.1 p.p.	-0.3%	-0.4%	0.2 p.p.

In 4Q24, the increase in other operating income (expenses) was concentrated in the provision for contingencies account, reflecting the risk assessment of the Company as we grow our structure.

## EBITDA and Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA<sup>3</sup> ended the quarter at R\$175 million, up 97% from 4Q23. In the year, it totaled R\$424 million, an 84% gain compared to 2023, setting a record for a single year.

EBITDA, R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Net Income (Loss)	157,641	91,882	72%	91,914	72%	392,456	246,619	59%
Income Tax and Social Contribution	14,872	11,234	32%	7,262	105%	42,374	28,136	51%
Net Financial Result	(9,417)	(10,641)	-12%	(15,170)	-38%	(37,867)	(54,627)	-31%
Depreciation and Amortizaion	306	254	20%	350	-13%	1,195	917	30%
<b>EBITDA</b>	<b>163,402</b>	<b>92,729</b>	<b>76%</b>	<b>84,356</b>	<b>94%</b>	<b>398,158</b>	<b>221,045</b>	<b>80%</b>
<b>% EBITDA Margin</b>	<b>28.4%</b>	<b>23.6%</b>	<b>4.8 p.p.</b>	<b>33.0%</b>	<b>-4.6 p.p.</b>	<b>25.7%</b>	<b>24.5%</b>	<b>1.2 p.p.</b>
Capitalized financial charges	11,730	5,477	114%	4,435	164%	26,170	9,377	179%
<b>Ajusted EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>175,132</b>	<b>98,206</b>	<b>78%</b>	<b>88,791</b>	<b>97%</b>	<b>424,328</b>	<b>230,422</b>	<b>84%</b>
<b>% Adjusted EBITDA Margin<sup>(1)</sup></b>	<b>30.4%</b>	<b>25.0%</b>	<b>5.5 p.p.</b>	<b>34.7%</b>	<b>-4.3 p.p.</b>	<b>27.4%</b>	<b>25.5%</b>	<b>1.9 p.p.</b>

(1) The adjustments refer only to SFH interest.

Adjusted EBITDA margin was 30.4% in the quarter, 4.3 p.p. below that recorded in 4Q23. Despite the strong growth in gross profit, the increase in operating expenses negatively affected EBIT, influencing the margin downward. This is attributed to the weak baseline for expenses in 4Q23, during which we experienced a lower volume of launches.

In 2024, the adjusted EBITDA reached R\$424 million, the Company's best result in a single year. The significant 84% Y/Y increase is attributed to the strong rise in YoY gross profit and the substantial increase in the equity income account, which mainly reflects the results of the **Eden** project and now with a slight contribution from **Aura**.

<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 **R\$9.4 million**, decreasing 38% year on year.

Financial Results, R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Income on investments	16,329	15,915	3%	13,632	20%	56,780	54,760	4%
Interest received	2,184	1,840	19%	1,375	59%	6,824	5,807	18%
Other financial revenues	447	444	1%	1,264	-65%	1,854	2,374	-22%
<b>Financial Revenues</b>	<b>18,960</b>	<b>18,199</b>	<b>4%</b>	<b>16,271</b>	<b>17%</b>	<b>65,458</b>	<b>62,941</b>	<b>4%</b>
Bank expenses	(505)	(205)	146%	167	N/A	(1,263)	(739)	71%
Tax on financial revenues	(565)	(564)	0%	(475)	19%	(2,053)	(1,625)	26%
Other financial expenses	(8,473)	(6,789)	25%	(793)	968%	(24,275)	(5,950)	308%
<b>Financial Expenses</b>	<b>(9,543)</b>	<b>(7,558)</b>	<b>26%</b>	<b>(1,101)</b>	<b>767%</b>	<b>(27,591)</b>	<b>(8,314)</b>	<b>232%</b>
<b>Financial Results</b>	<b>9,417</b>	<b>10,641</b>	<b>-12%</b>	<b>15,170</b>	<b>-38%</b>	<b>37,867</b>	<b>54,627</b>	<b>-31%</b>

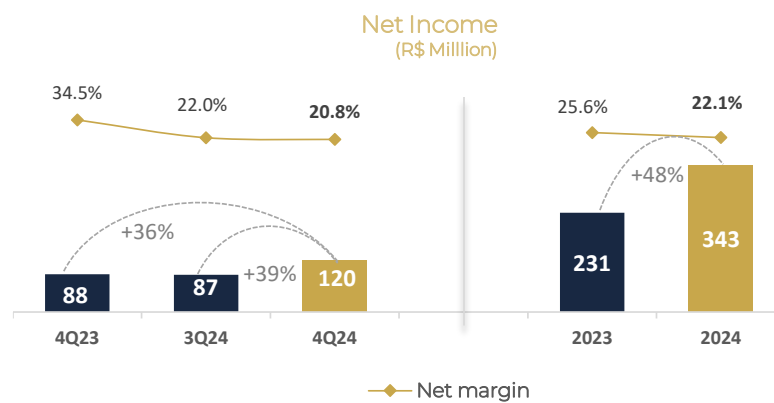
With a larger gross cash position following the 2<sup>nd</sup> issuance of Lawvi Commercial Papers at the end of 2024, we had a slight increase in interest income (+17% Y/Y). On the other hand, the interest expenses also increased with the incidence of interest in the two Commercial Papers. Here, it is worth noting that the strong increase vs. 4Q23 is due to the comparison base, as in 2023 the Company still did not have corporate debt.

In 2024, net financial income (expenses) was 31% lower than in 2023, which, as explained above, results from the issuance of debt.

## Net Income and Net Margin

Net income (controlling shareholders) totaled R\$120 million in the quarter (+36% Y/Y). Net margin in 4Q24 was **20.8%**. In 2024, net income reached a record of **R\$343 million (+48% Y/Y)**, with a net margin of 22.1%, a reduction of 3.5 p.p. vs. 2023.

On one hand, the net result this year was positively influenced by the strong 76% variation in adjusted gross profit and boosted by the equity income (accounting of Lawi's 45% stake in the Eden projects). On the other hand, net income was not even higher due to the increase in the minority interest account, with emphasis on Heaven, as the partner's stake leaves our income statement in minority interest and is recorded in their results via Equity Income.

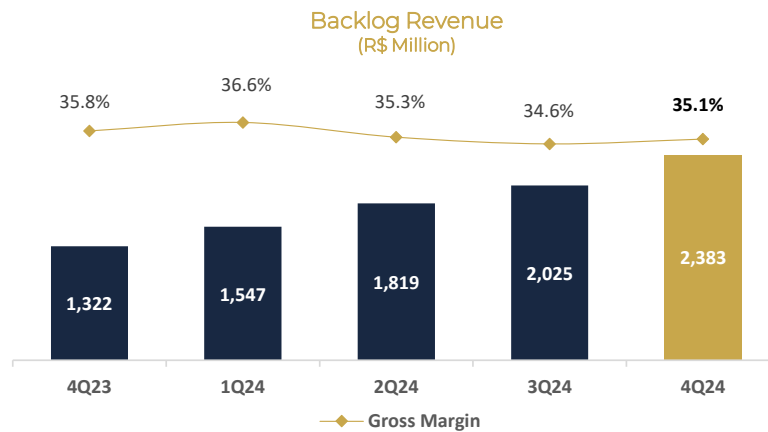


**Annualized ROE** at the end of 4Q24 was 25%, based on net income in the last 12 months and average shareholders' equity in the period (4Q23 vs. 4Q24).

## BALANCE SHEET

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

Backlog revenue ended the quarter at R\$2.4 billion, with a gross backlog margin of 35.1%, 0.7p.p lower than 4Q23 and up 0.5 p.p. vs. 3Q24.



Backlog revenue<sup>(i)</sup> (“Backlog”) is composed of revenue from the units already sold and which will be recognized based on the progress of constructions. The variation from R\$2.4 billion in 4Q24 vs. R\$2.0 billion in 3Q24 primarily reflects the high volume of backlog revenues from **Heaven**, launch of the quarter that had a strong contribution due to the representativeness of its PSV and its strong sales performance at the start.

The observed margin of 35.1%, which was 0.5 p.p above the previous quarter, recovered from the negative effects of the accounting recognition of the **Petra** and **Edifício Brás** towers, sold in their entirety to an investment fund, in addition to the entry of Heaven, which contributed positively to the margin.

(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\$2.9 billion, up 91% from 4Q23. This growth in the comparison of the last 12 months was driven mainly by the recently launched projects (**Heaven**), but also by the projects in inventory, through the progress of the works (evolution of %PoC). There was a 71% increase in the portfolio of units under construction.

Accounts Receivables, R\$ 000	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y
Units under construction (on-balance)	1,026,818	856,514	20%	601,396	71%
Concluded units (on-balance)	62,402	25,776	142%	52,103	20%
Accounts Receivables (off-balance)	2,117,733	1,777,468	19%	1,073,058	97%
<b>Total Receivables</b>	<b>3,206,953</b>	<b>2,659,758</b>	<b>21%</b>	<b>1,726,557</b>	<b>86%</b>
Advance from clients	(309,434)	(254,324)	22%	(212,867)	45%
<b>Total Accounts Receivables</b>	<b>2,897,519</b>	<b>2,405,434</b>	<b>20%</b>	<b>1,513,690</b>	<b>91%</b>

## Debt and Net Cash

Net cash\* ended the period at **R\$129 million**, resulting in a Net Cash/Shareholders' Equity ratio of 7.4%.

Net Debt (Cash)	4Q24	3Q24	Q/Q	4Q23	Y/Y	2024	2023	Y/Y
Debt ST	21,496	18,143	18%	24,151	-11%	21,496	24,151	-11%
Debt LT	631,283	444,653	42%	189,348	233%	631,283	189,348	233%
<b>Total Debt</b>	<b>652,779</b>	<b>462,796</b>	<b>41%</b>	<b>213,499</b>	<b>206%</b>	<b>652,779</b>	<b>213,499</b>	<b>206%</b>
Cash and Equivalents	106,168	34,226	210%	39,615	168%	106,168	39,615	168%
Marketable Securities	675,780	523,429	29%	336,766	101%	675,780	336,766	101%
<b>Total Cash</b>	<b>781,948</b>	<b>557,655</b>	<b>40%</b>	<b>376,381</b>	<b>108%</b>	<b>781,948</b>	<b>376,381</b>	<b>108%</b>
<b>Net Debt (Cash)</b>	<b>(129,169)</b>	<b>(94,859)</b>	<b>36%</b>	<b>(162,882)</b>	<b>-21%</b>	<b>(129,169)</b>	<b>(162,882)</b>	<b>-21%</b>
<b>Cash Generation (Burn)</b>	<b>34,310</b>	<b>(30,144)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(154,369)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(33,713)</b>	<b>(331,584)</b>	<b>-90%</b>
Dividends	80,600	15,700	413%	71,534	13%	133,859	129,036	4%
<b>Adjusted Cash Generation (Burn)</b>	<b>114,910</b>	<b>(14,444)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(82,835)</b>	<b>n.a.</b>	<b>100,146</b>	<b>(202,548)</b>	<b>n.a.</b>
Land	(88,634)	(49,395)	79%	(79,193)	12%	(271,818)	(311,898)	-13%
<b>Adjusted Cash Generation (Burn)</b>	<b>203,543</b>	<b>34,951</b>	<b>482%</b>	<b>(3,642)</b>	<b>n.a.</b>	<b>371,963</b>	<b>109,350</b>	<b>240%</b>
<b>Shareholder's Equity</b>	<b>1,741,113</b>	<b>1,630,920</b>	<b>7%</b>	<b>1,414,520</b>	<b>23%</b>	<b>1,741,113</b>	<b>1,414,520</b>	<b>23%</b>
<b>Net Debt / Shareholder's Equity</b>	<b>-7.4%</b>	<b>-5.8%</b>	<b>-1.6 p.p.</b>	<b>-11.5%</b>	<b>4.1 p.p.</b>	<b>-7.4%</b>	<b>-11.5%</b>	<b>4.1 p.p.</b>

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

Note that here the Gross Debt account was impacted by the **2<sup>nd</sup> issue of Commercial Papers** by the Company at the end of 2024, backed by the CRI of the 366<sup>th</sup> Issue of Opea Securitizadora. The financial settlement of the papers was completed in December 2024.

In the quarter, **cash generation came to R\$115 million<sup>1</sup>** (ex-dividends), This generation is attributed to the strong sales performance in 4Q24, especially for **Heaven**, and the anticipation by customers, which improved the cash flow. Cash generation ex-land was **R\$204 million**.

In 2024, the Company **generated cash of R\$100 million or R\$372 million ex-land**. Despite the Company having anticipated a year of cash burn, the good sales performance along with the advance from customers (shorter payment terms) and the update of the scheduled disbursements contributed to cash generation in the period.

We also highlight the cash outflow in 4Q24 aimed at **generating value for shareholders**, with total dividend payments of R\$80.6 million (amount paid on November 26, 2024). **In 2024, this amount totaled ~R\$134 million, equivalent to R\$0.68 per share.**

<sup>1</sup> Amount different from the operational preview released on January 20, 2025, due to a reclassification of a Bank Deposit Certificate (CDB) of R\$25 million from the Company, mistakenly classified under "other accounts receivable" on that date.

## RECENT EVENTS

### Dividends

The Board of Directors' meeting held on February 4 approved the distribution of interim dividends and additional dividends in the amount of R\$80 million. This decision is *ad referendum* for 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\$80.0 million were paid for 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 February 10<sup>th</sup>, 2025, were entitled to dividends;
- the Company's shares were traded ex-rights to dividends starting from February 11<sup>th</sup>, 2025 (inclusive);
- payment date: February 19<sup>th</sup>, 2025.

### Dividends

At the Board of Directors' meeting held on February 4<sup>th</sup>, the cancellation of all shares held in treasury was approved, totaling 4,100,000 (four million one hundred thousand) shares, without altering the share capital, and the initiation of a new share buyback program for the Company.

Up to seven million, three hundred seventy-six thousand and twelve (7,376,012) common shares may be acquired to be held in treasury and subsequently cancelled or disposed of, with the aim of maximizing value for shareholders. The program will last until August 4<sup>th</sup>, 2026.



**ATTACHMENT I – Income Statement**

<b>Consolidated P&amp;L, R\$ 000</b>	<b>4Q24</b>	<b>3Q24</b>	<b>Q/Q</b>	<b>4Q23</b>	<b>Y/Y</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Y/Y</b>
Net Revenues	575,419	393,523	46%	255,660	125%	1,549,299	903,333	72%
Cost of Goods Sold	(370,741)	(265,740)	40%	(167,758)	121%	(1,026,210)	(603,977)	70%
Gross Profit	204,678	127,783	60%	87,902	133%	523,089	299,356	75%
<i>Gross Margin %</i>	<i>35.6%</i>	<i>32.5%</i>	<i>3.1 p.p.</i>	<i>34.4%</i>	<i>1.2 p.p.</i>	<i>33.8%</i>	<i>33.1%</i>	<i>0.6 p.p.</i>
<i>Adj. Gross Margin %</i>	<i>37.6%</i>	<i>33.9%</i>	<i>3.7 p.p.</i>	<i>36.1%</i>	<i>1.5 p.p.</i>	<i>35.5%</i>	<i>34.2%</i>	<i>1.3 p.p.</i>
<b>Operating (Expenses) Revenues</b>	<b>(41,582)</b>	<b>(35,308)</b>	<b>18%</b>	<b>(3,896)</b>	<b>967%</b>	<b>(126,126)</b>	<b>(79,228)</b>	<b>59%</b>
Commercial Expenses	(38,129)	(31,727)	20%	(12,767)	199%	(115,190)	(66,143)	74%
General and Administrative Expenses	(24,829)	(17,187)	44%	(12,452)	99%	(73,484)	(44,909)	64%
Equity Income	23,177	14,787	57%	22,255	4%	66,802	35,705	87%
Other Operating (Expenses) Revenues	(1,801)	(1,181)	52%	(932)	93%	(4,254)	(3,881)	10%
<b>EBIT</b>	<b>163,096</b>	<b>92,475</b>	<b>76%</b>	<b>84,006</b>	<b>94%</b>	<b>396,963</b>	<b>220,128</b>	<b>80%</b>
Financial Revenues	18,960	18,199	4%	16,271	17%	65,458	62,941	4%
Financial Expenses	(9,543)	(7,558)	26%	(1,101)	767%	(27,591)	(8,314)	232%
<b>Net Financial Results</b>	<b>9,417</b>	<b>10,641</b>	<b>-12%</b>	<b>15,170</b>	<b>-38%</b>	<b>37,867</b>	<b>54,627</b>	<b>-31%</b>
<b>EBT</b>	<b>172,513</b>	<b>103,116</b>	<b>67%</b>	<b>99,176</b>	<b>74%</b>	<b>434,830</b>	<b>274,755</b>	<b>58%</b>
Tax and Social Contribution - Current	(12,435)	(8,837)	41%	(5,349)	132%	(35,606)	(23,327)	53%
Tax and Social Contribution - Deferred	(2,437)	(2,397)	2%	(1,913)	27%	(6,768)	(4,809)	41%
<b>Income (Loss) Before Minorities</b>	<b>157,641</b>	<b>91,882</b>	<b>72%</b>	<b>91,914</b>	<b>72%</b>	<b>392,456</b>	<b>246,619</b>	<b>59%</b>
Minority Interest	(37,691)	(5,299)	611%	(3,772)	899%	(49,942)	(15,170)	229%
<b>Net income (loss)</b>	<b>119,950</b>	<b>86,583</b>	<b>39%</b>	<b>88,142</b>	<b>36%</b>	<b>342,514</b>	<b>231,449</b>	<b>48%</b>
<i>% Net margin</i>	<i>20.8%</i>	<i>22.0%</i>	<i>-1.2 p.p.</i>	<i>34.5%</i>	<i>-13.6 p.p.</i>	<i>22.1%</i>	<i>25.6%</i>	<i>-3.5 p.p.</i>

## ATTACHMENT II – Balance Sheet

### Consolidated Balance Sheet (Assets)

	4Q24	3Q24	4Q23
<b>ASSETS</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and Cash Equivalents	98,937	28,842	38,262
Restrict Cash	7,231	5,384	1,353
Marketable Securities	670,196	516,869	335,402
Accounts Receivables	873,251	662,503	511,881
Marketable Real Estate	950,318	928,014	838,631
Deferred Taxes and Contributions	8,389	6,169	6,125
Deferred Taxes and Contributions	1,957	-	-
Sales Expenses to be Recognized	12,864	12,378	4,740
Other assets	12,999	11,711	1,570
<b>Total current assets</b>	<b>2,636,142</b>	<b>2,171,870</b>	<b>1,737,964</b>
<b>Non-Current Assets</b>			
Accounts Receivables	215,969	219,787	141,618
Marketable Securities	5,584	6,560	1,364
Related parties and business partners	37,794	36,670	31,037
Taxes and Contributions to Compensate	20,898	20,368	12,998
Marketable Real Estate	380,531	88,796	173,937
Other assets	24	-	180
Investment in Controlled Companies	135,678	159,488	103,582
Fixed Assets	23,538	18,520	15,098
Intangible	1,733	358	501
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>821,749</b>	<b>550,547</b>	<b>480,315</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>3,457,891</b>	<b>2,722,417</b>	<b>2,218,279</b>

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

	4Q24	3Q24	4Q23
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>CURRENT</b>			
Loans and Financing	14,799	13,679	24,151
Real Estate Receivables Certificate - CRI	6,697	4,464	-
Lease	620	745	800
Suppliers	66,209	55,385	19,709
Provision for guarantees	4,707	4,277	3,082
Taxes and Contributions Payable	12,262	11,156	4,512
Deferred Taxes and Contributions	24,011	20,593	14,889
Payroll, social charges and profit sharing	21,755	15,744	10,755
Real Estate Acquisition Payable	41,812	41,913	48,209
Related parties and business partners	7,079	10,990	-
Advances from Customers	325,791	260,960	222,283
Other Payables	9,438	9,586	4,456
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>535,180</b>	<b>449,492</b>	<b>352,846</b>
<b>NON-CURRENT</b>			
Loans and Financing	194,304	204,261	189,348
Real Estate Receivables Certificate - CRI	436,979	240,392	-
Lease	2,081	2,233	2,679
Provision for guarantees	18,011	15,765	10,462
Real Estate Acquisition Payable	423,254	66,120	71,728
Provisions for labour, civil and fiscal risks	12,139	10,932	7,917
Payroll, social charges and profit sharing	10,649	7,033	3,713
Advances from Customers	57,753	68,615	89,177
Other Payables	26,428	26,654	75,889
<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>1,181,598</b>	<b>642,005</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	48,005	30,880	30,879
Investments reserve	282,440	149,977	149,978
Treasury Shares	(19,154)	(19,154)	(19,154)
Additional dividends	80,000	-	20,934
Profit Reserve	-	190,238	-
Other results	5,584	450	1,364
<b>Minority Equity</b>	<b>255,250</b>	<b>189,541</b>	<b>141,531</b>
<b>Total Shareholder's Equity</b>	<b>1,741,113</b>	<b>1,630,920</b>	<b>1,414,520</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY</b>	<b>3,457,891</b>	<b>2,722,417</b>	<b>2,218,279</b>

### ATTACHMENT III – Indirect Cash Flow

Consolidated Cash Flow, R\$ 000	2024	2023
<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
<b>Profit (Loss) before the tax and social contribution</b>	<b>434,830</b>	<b>274,755</b>
<b>Adjustments to reconcile net income to net cash provided by (used in) operating activities:</b>		
Depreciation and Amortization of Goodwill	1,195	917
Equity income results	(66,802)	(35,705)
Interest and monetary adjustment on loans	45,296	9,377
Present Value Adjustment from Accounts Receivables	12,740	10,549
Present Value Adjustment from Lease	627	741
Real Estate Revenue - Provision for cancellation	13,677	(1,425)
Cost of Goods Sold - Provision for cancellation	(10,760)	(320)
Provision for construction guarantees	9,174	6,381
Reserve for Contingencies	4,222	2,574
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	16,058	5,211
Income on Marketable Securities	(56,780)	(54,760)
Financial expenses on active financing (expenses)	(4,123)	(4,434)
<b>Decrease (increase) in operating assets:</b>		
Trade Accounts Receivables	(462,138)	(265,112)
Real Estate Held for Sale	(307,521)	(71,236)
Taxes to Recover	(10,164)	(7,733)
Other credits	(21,354)	(5,475)
<b>Decrease (increase) in operating liabilities</b>		
Suppliers	46,500	159
Accounts payable from land acquisition	345,129	(26,121)
Income Tax and Social Contribution	(28,364)	(16,822)
Payroll, social charges and profit sharing	11,000	2,954
Advance from Customers	72,084	(61,943)
Other Liabilities	4,981	1,231
<b>Net Cash provided by (used in) Operating Activities</b>	<b>49,507</b>	<b>(236,237)</b>
Income Tax and Social Contribution Paid	(6,260)	(6,741)
Interest Paid	(36,435)	(8,413)
<b>Cash from operating activities</b>	<b>6,812</b>	<b>(251,391)</b>
<b>Cash Flows from Investing Activities</b>		
Investments for future capital increase	(16,170)	(31,668)
Received dividends	50,876	14,391
Restricted cash	(5,878)	(403)
Marketable Securities	(278,014)	220,277
Fixed assets and intangible	(10,759)	(11,115)
Related Parties and business partners	(2,634)	4,213
Investments with Swap operations	-	(3,686)
<b>Cash Flows from Investing Activities</b>	<b>(262,579)</b>	<b>192,009</b>
<b>Cash Flows from Financing Activities</b>		
Related parties and business partners	7,079	(14,361)
Loans and Financing and CRI - Issuance	598,598	197,095
Loans and Financing- Amortization	(168,179)	(28,150)
Lease payments	(1,513)	(1,068)
Capital reduction	-	(5,500)
Dividends payment	(158,376)	(153,071)
Capital increase and advance for future capital increase	88,293	71,531
SCPs liabilities	(49,460)	(1,517)
<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>	<b>316,442</b>	<b>64,959</b>
<b>Increase in cash and cash equivalents</b>	<b>60,675</b>	<b>5,577</b>
Cash and cash equivalents		
Balance at Beginning of Period	38,262	32,685
Balance at End of Period	98,937	38,262