



## DESTAQUES 2T24

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

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

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

ROE anualizado: 21% ao final do 2T24;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 2T24

RELEASE DE RESULTADOS

07/08/2024

## Sumário

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

## Divulgação de Resultados 2T24

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

### Destaques

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

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

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

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

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

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

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

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

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



## PALACE

BY PRAÇAS DA CIDADE

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

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

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



## ESCAPE EDEN



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

## Lançamentos de Torres Adicionais

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

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

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

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

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

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

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

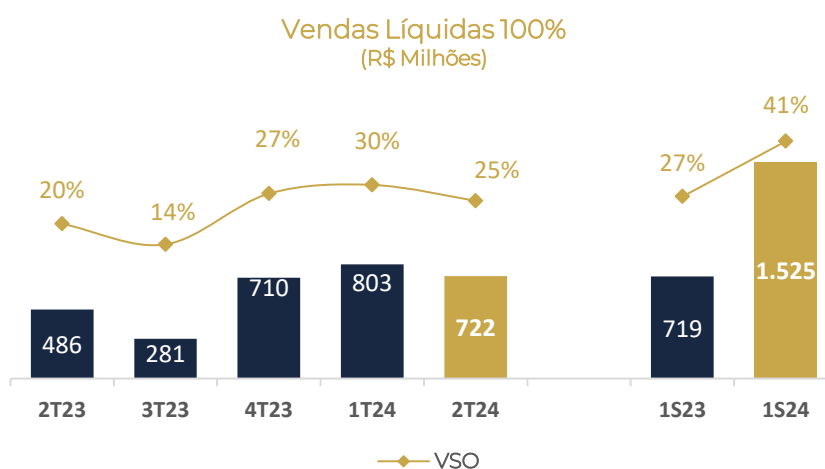
A Companhia já está em fase avançada para o lançamento da 5ª e última torre, prevista agora para o 3º trimestre de 2024.

## Vendas e Distratos

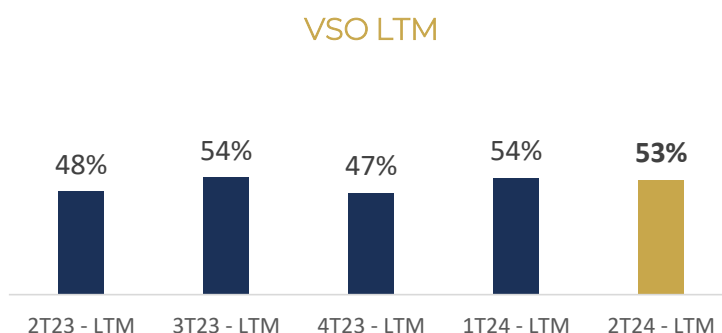
As vendas líquidas contratadas no 2T24 totalizaram **R\$722 milhões**, aumento **49%** ante o 2T23. No semestre, as vendas mais do que dobraram em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo **R\$ 1,5 bilhão** (+112% vs. 1S23).

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

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

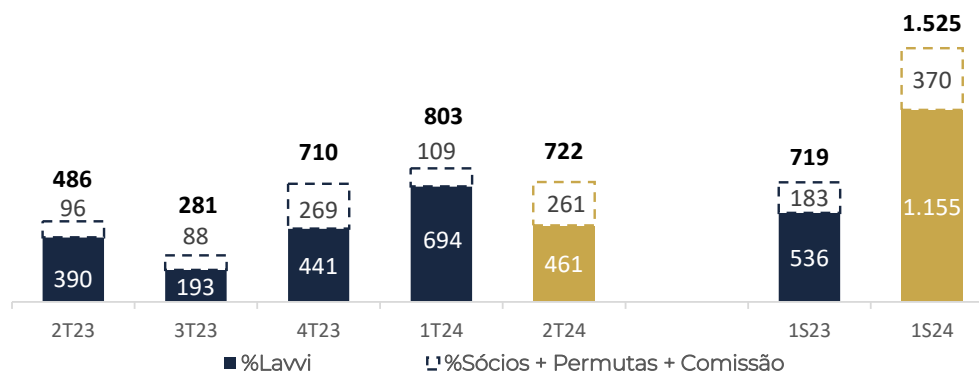


Na visão anual, a **VSO consolidada registrou 53%**, conforme o gráfico a seguir, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.



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

### Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ Milhões)



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

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

## Estoque

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

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

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

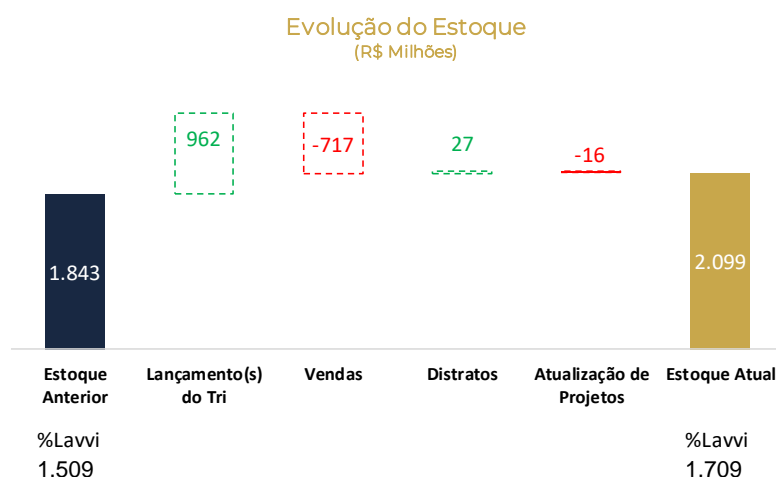
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

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

**Pronto:** projetos prontos.

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



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

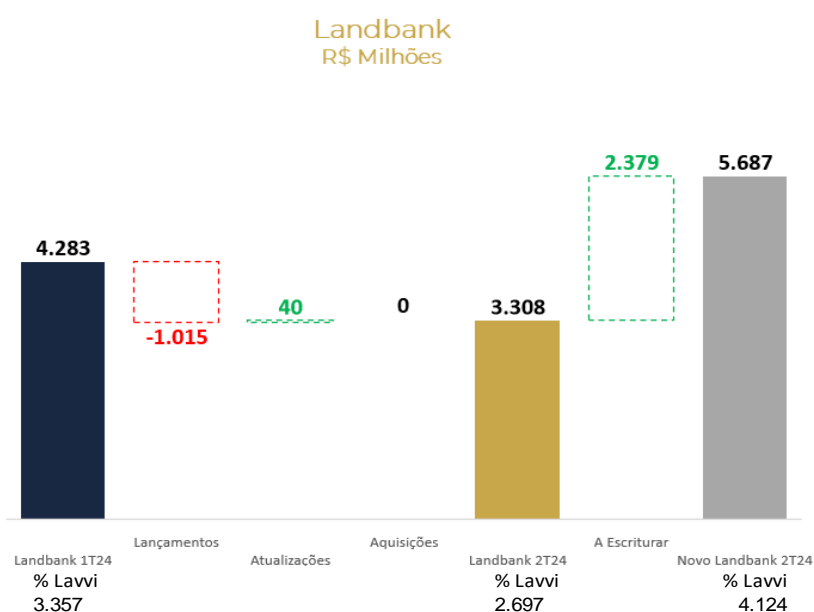
## Landbank

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

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

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

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



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

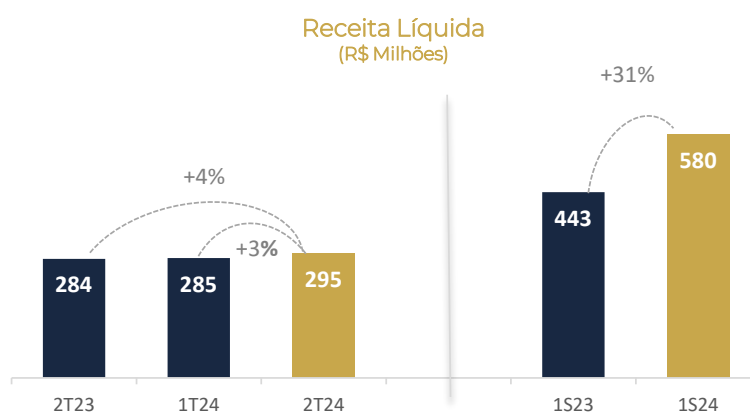
**Alto:** projetos com preço médio de 14.001 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Líquida

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



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

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

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

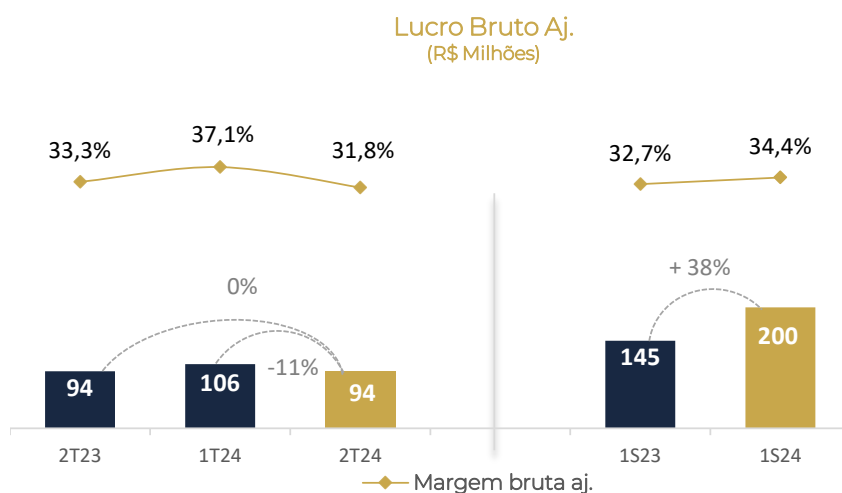
Além destes lançamentos, destaque para o **Villa** e o **Galleria**, que contribuíram com novas vendas e com o avanço de suas obras.

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

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

## Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH)

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Despesas Comerciais

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

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

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

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

## Despesas Gerais e Administrativas

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

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

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

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

## Resultado de Equivalência Patrimonial

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

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

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

## Outras Receitas (Despesas) Operacionais

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

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

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

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

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> encerrou o trimestre em R\$76 milhões, um ganho de 13% em relação 2T23. No semestre, somou R\$151 milhões, um ganho de 57% em relação 1S23.

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

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

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

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

## Resultado Financeiro

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

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

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

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

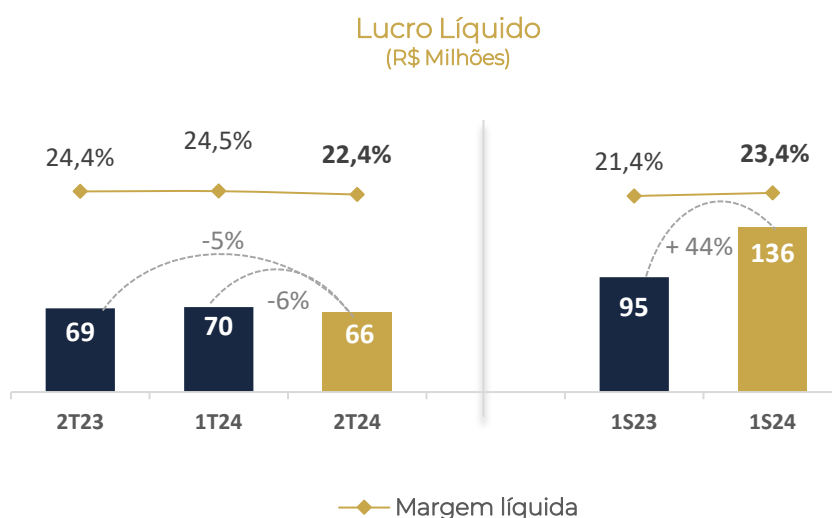
<sup>3</sup> Os ajustes atribuídos ao EBITDA aj. e margem EBITDA aj. referem-se apenas aos juros de SFH.

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

## Lucro Líquido e Margem Líquida

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

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



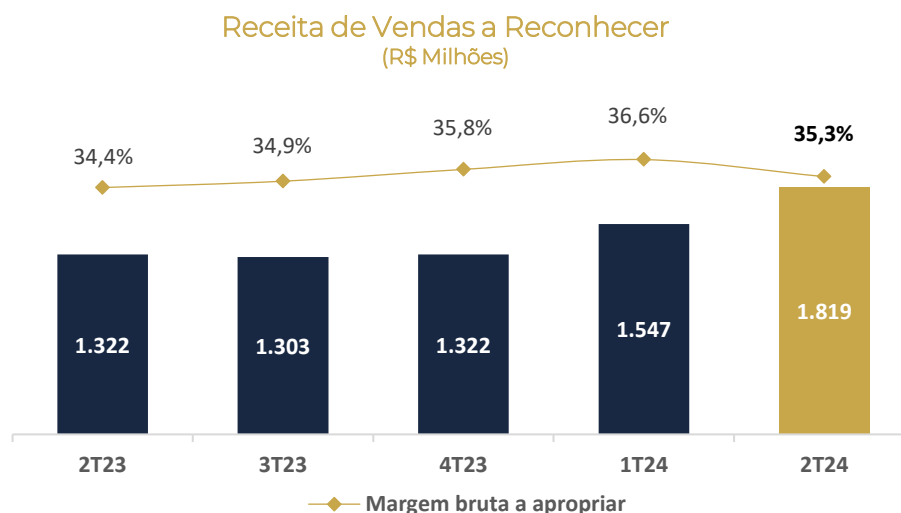
O **ROE anualizado** ao final do 2T24 ficou em **21%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (2T23 vs. 2T24).

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

## BALANÇO PATRIMONIAL

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

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



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

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

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

### Contas a Receber

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

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

## Endividamento e Caixa Líquido

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

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

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

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

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

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

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

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

## EVENTOS RECENTES

### Dividendos

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

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

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

**ANEXO I – Demonstração dos resultados**

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

## ANEXO II – Balanço patrimonial

### BP Consolidado (Ativo)

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

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

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

**ANEXO III – Fluxo de Caixa Indireto**

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