

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	37
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	92
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
Total	199.534.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
Total	4.100.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.610.830	1.335.984
1.01	Ativo Circulante	270.654	167.509
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.155	15.234
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.155	15.234
1.01.02	Aplicações Financeiras	246.529	146.373
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	246.529	146.373
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	246.529	146.373
1.01.04	Estoques	2.118	337
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	2.118	337
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.100	5.377
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.100	5.377
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	752	188
1.01.08.03	Outros	752	188
1.01.08.03.01	Outros Créditos	752	188
1.02	Ativo Não Circulante	1.340.176	1.168.475
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	56.793	42.157
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.334	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.334	1.364
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.922	31.037
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	34.922	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.537	9.756
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	15.537	9.756
1.02.02	Investimentos	1.280.974	1.123.378
1.02.02.01	Participações Societárias	1.280.974	1.123.378
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	117.963	103.582
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.163.011	1.019.796
1.02.03	Imobilizado	2.035	2.439
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.086	1.288
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	949	1.151
1.02.04	Intangível	374	501
1.02.04.01	Intangíveis	374	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	372	499

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.610.830	1.335.984
2.01	Passivo Circulante	11.069	9.461
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.679	7.452
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.679	7.452
2.01.02	Fornecedores	993	695
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	993	695
2.01.03	Obrigações Fiscais	195	180
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	195	180
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	195	180
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.159	628
2.01.04.02	Debêntures	2.581	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.581	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	578	628
2.01.05	Outras Obrigações	43	506
2.01.05.02	Outros	43	506
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	43	506
2.02	Passivo Não Circulante	223.380	53.534
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	213.690	1.243
2.02.01.02	Debêntures	212.657	0
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	212.657	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.033	1.243
2.02.02	Outras Obrigações	0	44.438
2.02.02.02	Outros	0	44.438
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	0	44.438
2.02.04	Provisões	9.690	7.853
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.690	7.853
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9.690	7.853
2.03	Patrimônio Líquido	1.376.381	1.272.989
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	281.059	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	269.333	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.334	1.364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	140	353	931	2.214
3.03	Resultado Bruto	140	353	931	2.214
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	64.840	131.051	63.060	85.969
3.04.01	Despesas com Vendas	163	-223	-40	-201
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.144	-27.924	-10.278	-19.627
3.04.02.01	Despesas da Administração	-11.048	-25.732	-9.245	-17.617
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.096	-2.192	-1.033	-2.010
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-83	-860	-737	-1.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	76.904	160.058	74.115	106.986
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	64.980	131.404	63.991	88.183
3.06	Resultado Financeiro	997	4.577	5.142	6.559
3.06.01	Receitas Financeiras	7.807	13.869	6.645	11.962
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.810	-9.292	-1.503	-5.403
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	65.977	135.981	69.133	94.742
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	65.977	135.981	69.133	94.742
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	65.977	135.981	69.133	94.742
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3376	0,6958	0,3537	0,4848
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,3376	0,6958	0,3537	0,4848

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	65.977	135.981	69.133	94.742
4.02	Outros Resultados Abrangentes	5.961	4.970	1.648	3.832
4.03	Resultado Abrangente do Período	71.938	140.951	70.781	98.574

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.857	-25.697
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-27.775	-22.148
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	135.981	94.742
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	467	375
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-160.058	-106.986
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	7.891	0
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	160	200
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.837	962
6.01.01.13	Outros resultados	-873	0
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-11.287	-9.239
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.893	-2.202
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.772	-3.549
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-1.781	514
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.504	-2.677
6.01.02.04	Outros créditos	-564	83
6.01.02.05	Fornecedores	298	243
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	15	-39
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-773	-687
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-463	-986
6.01.03	Outros	-5.310	0
6.01.03.02	Juros pagos	-5.310	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-87.393	30.163
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-69.660	-73.144
6.02.02	Dividendos recebidos	73.585	63.770
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	-345
6.02.05	Aplicações financeiras	-88.869	40.874
6.02.06	Imobilizado e intangível	133	-2
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-590	-2.155
6.02.09	Partes Relacionadas	-1.992	1.165
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	130.171	-4.471
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	212.657	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-489	-467
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-37.559	-41.082
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	-44.438	37.078
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.921	-5
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.234	6
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19.155	1

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-20.934	-16.625	0	-37.559
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-16.625	0	-16.625
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	135.981	4.970	140.951
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	135.981	0	135.981
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	4.970	4.970
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	180.857	119.356	6.334	1.376.381

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-6.082	0	-41.082
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-6.082	0	-6.082
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.742	3.832	98.574
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.742	0	94.742
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.832	3.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	88.660	6.312	1.229.183

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	386	2.424
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	386	2.424
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.275	-9.267
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.275	-9.267
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.889	-6.843
7.04	Retenções	-467	-375
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-467	-375
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.356	-7.218
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	173.927	118.948
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	160.058	106.986
7.06.02	Receitas Financeiras	13.869	11.962
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	160.571	111.730
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	160.571	111.730
7.08.01	Pessoal	15.265	11.375
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.518	7.450
7.08.01.04	Outros	5.747	3.925
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.192	2.010
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.555	1.915
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33	210
7.08.02.01	Federais	33	210
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.292	5.403
7.08.03.01	Juros	9.292	5.403
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	135.981	94.742
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	135.981	94.742

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.658.599	2.218.279
1.01	Ativo Circulante	2.218.289	1.737.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.650	39.615
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	28.327	38.262
1.01.01.02	Caixa Restrito	7.323	1.353
1.01.02	Aplicações Financeiras	574.995	335.402
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	574.995	335.402
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	574.995	335.402
1.01.03	Contas a Receber	625.415	511.881
1.01.03.01	Clientes	625.415	511.881
1.01.04	Estoques	956.908	838.631
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	956.908	838.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.743	6.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.743	6.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.027	4.740
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.551	1.570
1.01.08.03	Outros	11.551	1.570
1.01.08.03.01	Outros Créditos	11.551	1.570
1.02	Ativo Não Circulante	440.310	480.315
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	303.594	361.134
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.334	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.334	1.364
1.02.01.04	Contas a Receber	154.067	141.618
1.02.01.04.01	Clientes	154.067	141.618
1.02.01.05	Estoques	88.397	173.937
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	88.397	173.937
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.922	31.037
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	34.922	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.874	13.178
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	19.703	12.998
1.02.01.10.04	Outros Créditos	171	180
1.02.02	Investimentos	117.963	103.582
1.02.02.01	Participações Societárias	117.963	103.582
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	117.963	103.582
1.02.03	Imobilizado	18.379	15.098
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.003	12.387
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.376	2.711
1.02.04	Intangível	374	501
1.02.04.01	Intangíveis	374	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	372	499

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.658.599	2.218.279
2.01	Passivo Circulante	395.708	352.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.012	10.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.012	10.755
2.01.02	Fornecedores	36.892	19.709
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	36.892	19.709
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.100	19.401
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.100	19.401
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	9.091	4.512
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	18.009	14.889
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.947	24.951
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.247	24.151
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.247	24.151
2.01.04.02	Debêntures	2.906	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.906	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	794	800
2.01.05	Outras Obrigações	309.277	274.948
2.01.05.02	Outros	309.277	274.948
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	260.225	222.283
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	46.262	48.209
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.790	4.456
2.01.06	Provisões	3.480	3.082
2.01.06.02	Outras Provisões	3.480	3.082
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.480	3.082
2.02	Passivo Não Circulante	685.039	450.913
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	488.198	192.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	245.741	189.348
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	245.741	189.348
2.02.01.02	Debêntures	240.082	0
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	240.082	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.375	2.679
2.02.02	Outras Obrigações	168.797	236.794
2.02.02.02	Outros	168.797	236.794
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	71.385	89.177
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	69.941	71.728
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	27.471	75.889
2.02.03	Tributos Diferidos	4.623	3.713
2.02.04	Provisões	23.421	18.379
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.757	7.917
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9.757	7.917
2.02.04.02	Outras Provisões	13.664	10.462
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.664	10.462
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.577.852	1.414.520
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	281.059	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	269.333	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.334	1.364
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	201.471	141.531

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	295.145	580.357	283.528	442.693
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-206.081	-389.729	-190.197	-300.137
3.03	Resultado Bruto	89.064	190.628	93.331	142.556
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.980	-49.236	-27.343	-48.637
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.744	-45.334	-19.205	-36.250
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.785	-31.468	-11.632	-21.767
3.04.02.01	Despesas da Administração	-13.689	-29.276	-10.599	-19.757
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.096	-2.192	-1.033	-2.010
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	285	-1.272	-987	-1.606
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	20.264	28.838	4.481	10.986
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.084	141.392	65.988	93.919
3.06	Resultado Financeiro	8.723	17.809	15.976	23.256
3.06.01	Receitas Financeiras	16.135	28.298	17.649	29.307
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.412	-10.489	-1.673	-6.051
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.807	159.201	81.964	117.175
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.987	-16.268	-8.829	-13.958
3.08.01	Corrente	-8.362	-14.334	-7.878	-12.223
3.08.02	Diferido	-625	-1.934	-951	-1.735
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	70.820	142.933	73.135	103.217
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	70.820	142.933	73.135	103.217
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	65.977	135.981	69.133	94.742
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.843	6.952	4.002	8.475
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3376	0,6958	0,3537	0,4848
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,3376	0,6958	0,3537	0,4848

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	70.820	142.933	73.135	103.217
4.02	Outros Resultados Abrangentes	5.961	4.970	1.648	3.832
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	76.781	147.903	74.783	107.049
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	71.938	140.951	70.781	98.574
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.843	6.952	4.002	8.475

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-37.985	55.045
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	134.351	94.106
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	159.201	117.175
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	635	381
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-28.838	-10.986
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	17.124	2.614
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	4.067	8.239
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	331	200
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	1.868	-970
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-1.564	-149
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	4.019	2.607
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.840	912
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	2.096	1.880
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-24.535	-25.595
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.893	-2.202
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-154.727	-33.923
6.01.02.01	Contas a receber	-131.918	-121.846
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-23.390	117.070
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.323	-3.965
6.01.02.04	Outros créditos	-14.259	-3.320
6.01.02.05	Fornecedores	17.183	268
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-3.734	-8.427
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-7.032	-4.904
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.257	142
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	14.574	-8.896
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-2.085	-45
6.01.03	Outros	-17.609	-5.138
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-2.723	-3.081
6.01.03.02	Juros pagos	-14.886	-2.057
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-212.839	-15.770
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	13.298	-31.668
6.02.02	Dividendos recebidos	1.159	2.605
6.02.04	Caixa restrito	-5.970	-449
6.02.05	Aplicações financeiras	-215.058	21.873
6.02.06	Imobilizado e intangível	-3.686	-7.141
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-590	-2.155
6.02.09	Partes Relacionadas	-1.992	1.165
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	240.889	-38.487
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	323.825	21.216
6.03.03	Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-49.203	-100
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-744	-467
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-39.866	-52.314

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	55.295	886
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	-48.418	-7.708
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.935	788
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.262	32.685
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	28.327	33.473

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-20.934	-16.625	0	-37.559	52.988	15.429
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	55.295	55.295
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-2.307	-2.307
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-16.625	0	-16.625	0	-16.625
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	135.981	4.970	140.951	6.952	147.903
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	135.981	0	135.981	6.952	142.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	4.970	4.970	0	4.970
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	180.857	119.356	6.334	1.376.381	201.471	1.577.852

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-6.082	0	-41.082	-10.346	-51.428
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	886	886
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-11.232	-11.232
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-6.082	0	-6.082	0	-6.082
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	94.742	3.832	98.574	8.475	107.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	94.742	0	94.742	8.475	103.217
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.832	3.832	0	3.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	88.660	6.312	1.229.183	82.495	1.311.678

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	595.704	453.394
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	595.704	453.394
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-451.272	-347.802
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-389.729	-300.137
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-61.543	-47.665
7.03	Valor Adicionado Bruto	144.432	105.592
7.04	Retenções	-635	-381
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-635	-381
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	143.797	105.211
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.136	40.293
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.838	10.986
7.06.02	Receitas Financeiras	28.298	29.307
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	200.933	145.504
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	200.933	145.504
7.08.01	Pessoal	15.896	11.577
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.003	7.652
7.08.01.04	Outros	5.893	3.925
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	2.192	2.010
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	3.701	1.915
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.615	24.659
7.08.02.01	Federais	31.615	24.659
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.489	6.051
7.08.03.01	Juros	10.489	6.051
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	142.933	103.217
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	135.981	94.742
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.952	8.475

Comentário do Desempenho**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



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados 2T24

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

Destaques

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

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

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



PALACE

BY PRAÇAS DA CIDADE

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

Comentário do Desempenho

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

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



ESCAPE EDEN



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



Comentário do Desempenho

Lançamentos de Torres Adicionais

Além dos dois lançamentos citados acima, lançamos também outras torres do Alive e do Novvo 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.



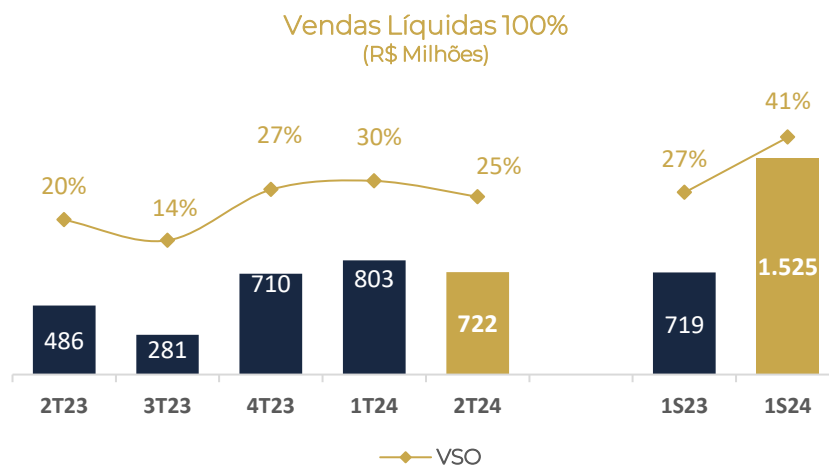
Comentário do Desempenho

Vendas e Distratos

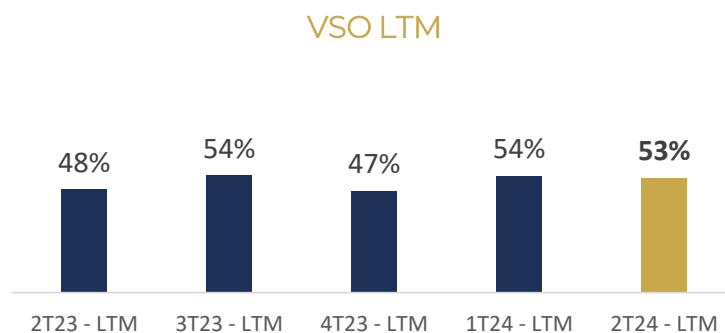
As vendas líquidas contratadas no 2T24 totalizaram **R\$722 milhões**, aumento **49%** ante o 2T23. No semestre, as vendas mais do que dobraram em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo **R\$ 1,5 bilhão** (+112% vs. 1S23).

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.

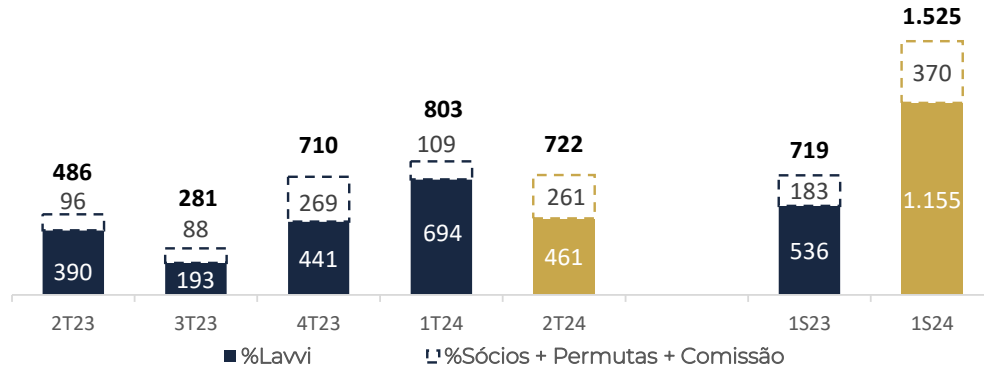




Comentário do Desempenho

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

Vendas Líquidas %Lavvi
(R\$ Milhões)



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

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



Comentário do Desempenho

Estoque

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

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

¹ R\$ Milhares

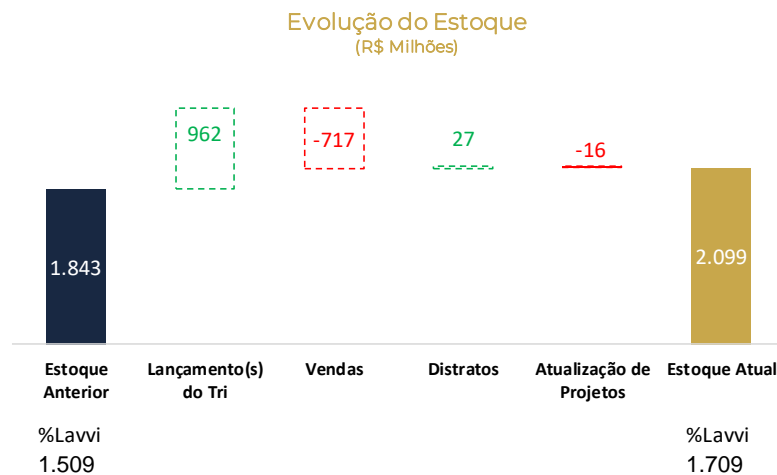
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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

Em Obras: projetos com obras em andamento;

Pronto: projetos prontos.

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



¹ Líquido de comissão e permuta



Comentário do Desempenho

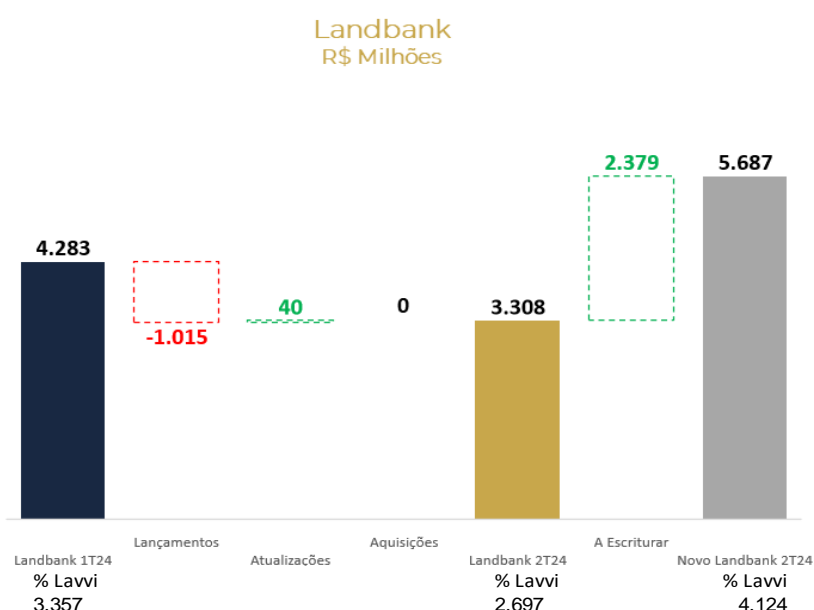
Landbank

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

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

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

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



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

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

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

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

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

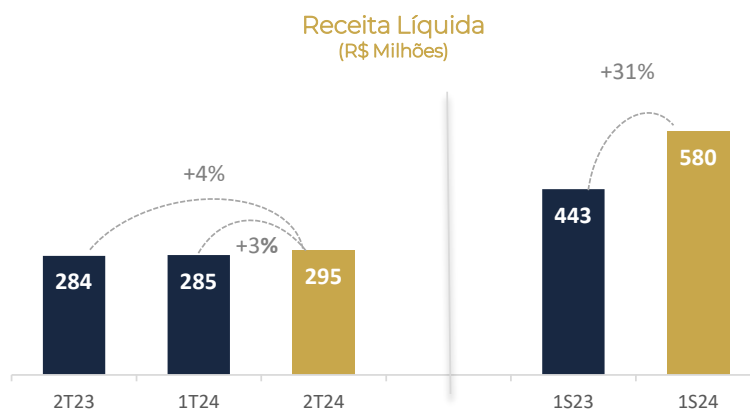
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m².

Comentário do Desempenho

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.

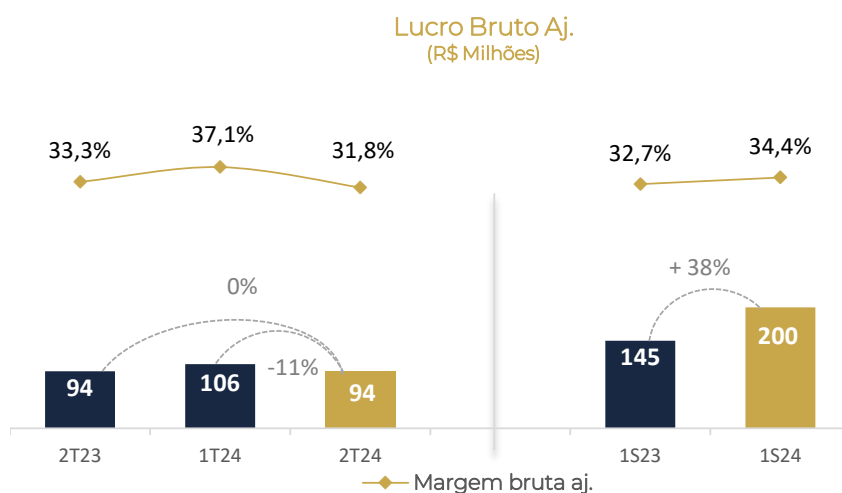
Por fim, ressaltamos que as ótimas vendas do **Escape Eden**, projeto em parceria com a Cyrela, contribuíram para nosso resultado líquido através da conta de Equivalência Patrimonial.

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.

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH)

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



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

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

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

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

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

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



Comentário do Desempenho

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

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

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

Despesas Comerciais

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

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

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

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

Despesas Gerais e Administrativas

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

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



Comentário do Desempenho

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

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

Resultado de Equivalência Patrimonial

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

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

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

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

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

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

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



Comentário do Desempenho

EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

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

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

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

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

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

Resultado Financeiro

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

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

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

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

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

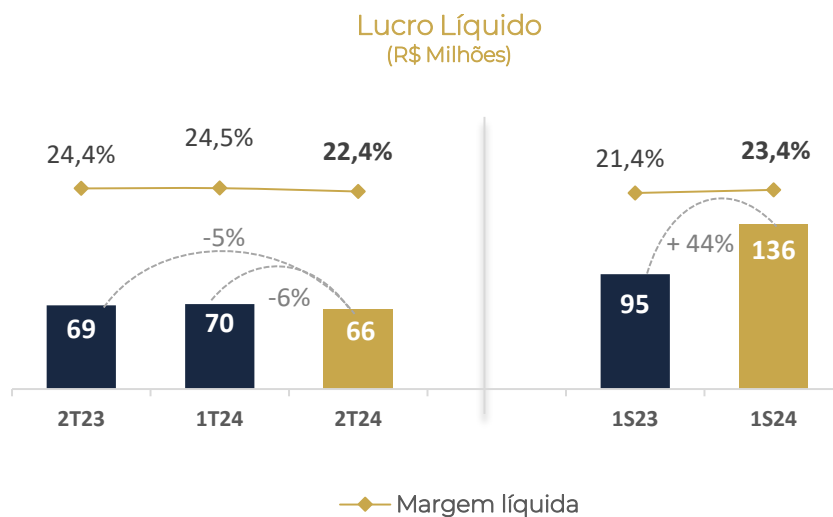
Comentário do Desempenho

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).

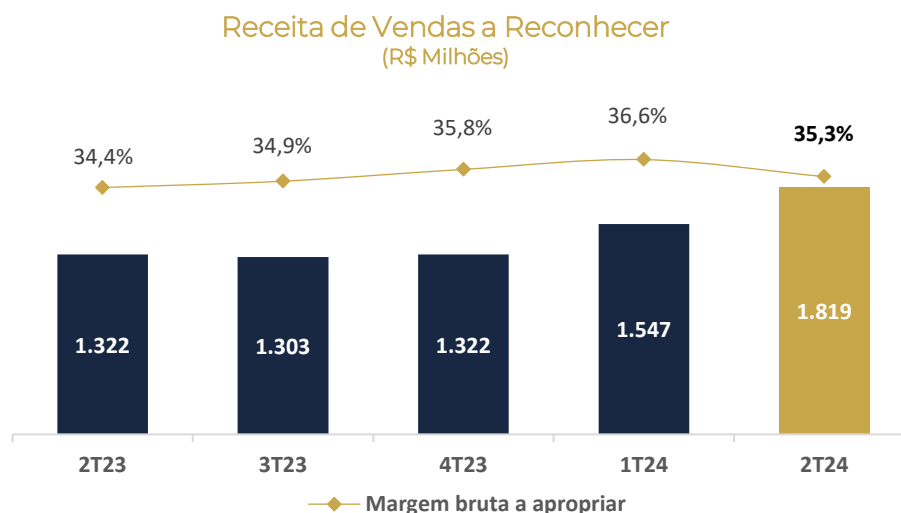
Registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem líquida contábil auditada está em **26,2%** (+4,7 p.p. na comparação com os 12 meses anteriores ao 2T23).

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

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



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

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

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

Contas a Receber

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

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



Comentário do Desempenho

Endividamento e Caixa Líquido

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

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

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

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

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

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

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

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2024 e em dezembro 2023

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

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	19.155	15.234	28.327	38.262
Caixa restrito	3	-	-	7.323	1.353
Títulos e valores mobiliários	4	246.529	146.373	574.995	335.402
Contas a receber	5	-	-	625.415	511.881
Imóveis a comercializar	6	2.118	337	956.908	838.631
Tributos a recuperar	-	2.100	5.377	4.743	6.125
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	9.027	4.740
Outros créditos	-	752	188	11.551	1.570
Total do ativo circulante		<u>270.654</u>	<u>167.509</u>	<u>2.218.289</u>	<u>1.737.964</u>
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	6.334	1.364	6.334	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	34.922	31.037	34.922	31.037
Contas a receber	5	-	-	154.067	141.618
Imóveis a comercializar	6	-	-	88.397	173.937
Tributos a recuperar	-	15.537	9.756	19.703	12.998
Outros créditos	-	-	-	171	180
Investimentos	8	1.280.974	1.123.378	117.963	103.582
Imobilizado	-	2.035	2.439	18.379	15.098
Intangível	-	374	501	374	501
Total do ativo não circulante		<u>1.340.176</u>	<u>1.168.475</u>	<u>440.310</u>	<u>480.315</u>
Total do ativo		<u>1.610.830</u>	<u>1.335.984</u>	<u>2.658.599</u>	<u>2.218.279</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2024 e em dezembro 2023

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	9	-	3.247	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10	2.581	2.906	-
Fornecedores	-	993	36.892	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	46.262	48.209
Impostos e contribuições a recolher	-	195	9.091	4.512
Salários, encargos sociais	-	6.679	12.012	10.755
Adiantamentos de clientes	12	-	260.225	222.283
Tributos com recolhimento diferido	16	-	18.009	14.889
Provisão para garantia	13	-	3.480	3.082
Arrendamento mercantil	9	578	794	800
Outras contas a pagar	14	43	2.790	4.456
Total do passivo circulante		11.069	395.708	352.846
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	9	-	245.741	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10	212.657	240.082	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	69.941	71.728
Tributos com recolhimento diferido	16	-	4.623	3.713
Adiantamentos de clientes	12	-	71.385	89.177
Provisão para garantia	13	-	13.664	10.462
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	9.690	9.757	7.917
Arrendamento mercantil	9	1.033	2.375	2.679
Outras contas a pagar	14	-	27.471	75.889
Total do passivo não circulante		223.380	685.039	450.913
Patrimônio líquido				
Capital social	18	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com emissão de ações	-	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	-	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	18	30.880	30.880	30.880
Reserva de investimento	-	149.977	149.977	149.977
Dividendos adicionais	18	-	20.934	20.934
Lucro do período	-	119.356	119.356	-
Ações em tesouraria	18	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes	-	6.334	6.334	1.364
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.376.381	1.272.989	1.272.989
Acionistas não controladores		-	201.471	141.531
Total do patrimônio líquido		1.376.381	1.577.852	1.414.520
Total do passivo e patrimônio líquido		1.610.830	2.658.599	2.218.279

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Notas	Controladora				Consolidado				
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	
	Receita líquida	19	140	353	931	2.214	295.145	580.357	283.528
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	-	-	(206.081)	(389.729)	(190.197)	(300.137)
Lucro bruto		140	353	931	2.214	89.064	190.628	93.331	142.556
(Despesas) receitas operacionais									
Despesas comerciais	22	163	(223)	(40)	(201)	(23.744)	(45.334)	(19.205)	(36.250)
Despesas administrativas	21	(11.048)	(25.732)	(9.245)	(17.617)	(13.689)	(29.276)	(10.599)	(19.757)
Despesas com honorários da administração	-	(1.096)	(2.192)	(1.033)	(2.010)	(1.096)	(2.192)	(1.033)	(2.010)
Resultado de equivalência patrimonial	8	76.904	160.058	74.115	106.986	20.264	28.838	4.481	10.986
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(83)	(860)	(737)	(1.189)	285	(1.272)	(987)	(1.606)
Total receitas (despesas) operacionais		64.840	131.051	63.060	85.969	(17.980)	(49.236)	(27.343)	(48.637)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		64.980	131.404	63.991	88.183	71.084	141.392	65.988	93.919
Receitas financeiras	24	7.807	13.869	6.645	11.962	16.135	28.298	17.649	29.307
Despesas financeiras	24	(6.810)	(9.292)	(1.503)	(5.403)	(7.412)	(10.489)	(1.673)	(6.051)
Receita (despesas) financeiras líquidas		997	4.577	5.142	6.559	8.723	17.809	15.976	23.256
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		65.977	135.981	69.133	94.742	79.807	159.201	81.964	117.175
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	-	-	(8.362)	(14.334)	(7.878)	(12.223)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	-	-	(625)	(1.934)	(951)	(1.735)
Lucro líquido do período		65.977	135.981	69.133	94.742	70.820	142.933	73.135	103.217
Atribuível a									
Acionistas controladores		65.977	135.981	69.133	94.742	65.977	135.981	69.133	94.742
Acionistas não controladores		-	-	-	-	4.843	6.952	4.002	8.475

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2024	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2024	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Lucro líquido do período	65.977	135.981	69.133	94.742	70.820	142.933	73.135	103.217
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	5.961	4.970	1.648	3.832	5.961	4.970	1.648	3.832
Resultado abrangente total do período	71.938	140.951	70.781	98.574	76.781	147.903	74.783	107.049
Atribuível a								
Acionistas controladores	71.938	140.951	70.781	98.574	71.938	140.951	70.781	98.574
Acionistas não controladores	-	-	-	-	4.843	6.952	4.002	8.475
Resultado abrangente total do período	71.938	140.951	70.781	98.574	76.781	147.903	74.783	107.049

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Notas	Capital social		Reserva de capital	Reserva de lucros						Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos adicionais	Ações em tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes			
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.133.581	(44.590)	(3)	30.880	149.977	20.934	(19.154)	-	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.295	55.295
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	135.981	-	135.981	6.952	142.933
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	(20.934)	-	(16.625)	-	(37.559)	-	(37.559)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.307)	(2.307)
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	4.970	4.970	-	4.970
Saldos em 30 de junho de 2024	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>30.880</u>	<u>149.977</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>119.356</u>	<u>6.334</u>	<u>1.376.381</u>	<u>201.471</u>	<u>1.577.852</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de dezembro 2022**

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

Notas	Capital social		Reserva de capital	Reserva de lucros						Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos adicionais	Ações em tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes			Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	886	886
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	94.742	-	94.742	8.475	103.217
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	(35.000)	-	(6.082)	-	(41.082)	-	(41.082)
Dividendos declarados	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.232)	(11.232)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	3.832	3.832	-	3.832
Saldos em 30 de junho de 2023	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>88.660</u>	<u>6.312</u>	<u>1.229.183</u>	<u>82.495</u>	<u>1.311.678</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
**Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	135.981	94.742	159.201	117.175
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	467	375	635	381
Resultado de equivalência patrimonial	(160.058)	(106.986)	(28.838)	(10.986)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRIs	7.891	-	17.124	2.614
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	4.067	8.239
Juros incorridos sobre arrendamento	160	200	331	200
Recelta de imóveis - provisão para distratos	-	-	1.868	(970)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(1.564)	(149)
Provisão para garantia de obra	-	-	4.019	2.607
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.837	962	1.840	912
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	2.096	1.880
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(11.287)	(9.239)	(24.535)	(25.595)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(1.893)	(2.202)	(1.893)	(2.202)
Outros resultados	(873)	-	-	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	-	(131.918)	(121.846)
Imóveis a comercializar	(1.781)	514	(23.390)	117.070
Tributos a recuperar	(2.504)	(2.677)	(5.323)	(3.985)
Outros créditos	(564)	83	(14.259)	(3.320)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	298	243	17.183	268
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(3.734)	(8.427)
Impostos e contribuições a recolher	15	(39)	(7.032)	(4.904)
Salários, encargos sociais	(773)	(687)	1.257	142
Adiantamentos de clientes	-	-	14.574	(8.896)
Outras contas a pagar	(463)	(986)	(2.085)	(45)
Total	(33.547)	(25.697)	(20.376)	60.183
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(2.723)	(3.081)
Juros pagos	(5.310)	-	(14.886)	(2.057)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(38.857)	(25.697)	(37.985)	55.045
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(69.660)	(73.144)	13.298	(31.668)
Dividendos recebidos	73.585	63.770	1.159	2.605
(Adição) baixa de investimentos	-	(345)	-	-
Caixa restrito	-	-	(5.970)	(449)
Títulos e valores mobiliários	(88.869)	40.874	(215.058)	21.873
Imobilizado e intangível	133	(2)	(3.686)	(7.141)
Investimentos com operação de Swap	(590)	(2.155)	(590)	(2.155)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(1.992)	1.165	(1.992)	1.165
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento	(87.393)	30.163	(212.839)	(15.770)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos e CRIs - Ingressos	212.657	-	323.825	21.216
Empréstimos e financiamentos e CRIs - Amortização	-	-	(49.203)	(100)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(489)	(467)	(744)	(467)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	55.295	886
Pagamentos de dividendos	(37.559)	(41.082)	(39.866)	(52.314)
Obrigações em contratos de SCP	(44.438)	37.078	(48.418)	(7.708)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	130.171	(4.471)	240.889	(38.487)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.921	(5)	(9.935)	788
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	15.234	6	38.262	32.685
No fim do período	19.155	1	28.327	33.473
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	3.921	(5)	(9.935)	788

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	386	2.424	595.704	453.394
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(389.729)	(300.137)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.275)	(9.267)	(61.543)	(47.665)
Total	(13.275)	(9.267)	(451.272)	(347.802)
Valor adicionado bruto	(12.889)	(6.843)	144.432	105.592
Retenções				
Depreciações e amortizações	(467)	(375)	(635)	(381)
Total	(467)	(375)	(635)	(381)
Valor líquido produzido pela companhia	(13.356)	(7.218)	143.797	105.211
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	160.058	106.986	28.838	10.986
Receitas financeiras	13.869	11.962	28.298	29.307
Total	173.927	118.948	57.136	40.293
Valor adicionado total a distribuir	160.571	111.730	200.933	145.504
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	9.518	7.450	10.003	7.652
Honorários dos administradores	2.192	2.010	2.192	2.010
Participações nos lucros	3.555	1.915	3.701	1.915
Total	15.265	11.375	15.896	11.577
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	33	210	31.615	24.659
Juros e encargos financeiros	9.292	5.403	10.489	6.051
Total	9.325	5.613	42.104	30.710
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	135.981	94.742	135.981	94.742
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	6.952	8.475
Total	135.981	94.742	142.933	103.217
Valor adicionado total distribuído	160.571	111.730	200.933	145.504

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia ou Controladora ou Lavvi), é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede à Av. Angélica, 2346, andar 8 Conj. 84, Consolação, São Paulo – SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016.

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

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

Impactos decorrentes da calamidade do Rio Grande do Sul

Em consonância à orientação recente da CVM para que as companhias reflitam a calamidade pública no Rio Grande do Sul em seus documentos periódicos, a Administração ressalta que suas operações estão centralizadas na cidade e estado de São Paulo – SP. Ainda assim, como parte dos seus fornecedores de obras tem operações no Rio Grande Sul, foram avaliados eventuais efeitos decorrentes da calamidade e até a data da divulgação destas informações contábeis intermediárias não foram identificados impactos significativos. A Companhia continuará a monitorar os desdobramentos da calamidade e os impactos em suas operações e poderá eventualmente implementar medidas de mitigação de riscos se necessário.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (a NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias) e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) de acordo com as normas internacionais a IAS 34 – *Interim financial reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas



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

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

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 08 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.lavvi.com.br.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas investidas.

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

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios, sendo que a Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes aos seis meses findo em 30 de junho de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 06 de agosto de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

Notas Explicativas



2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

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

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

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

a) Companhias controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo.

Após o reconhecimento inicial, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

2.4. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

Normas revisadas com adoção a partir de 1º de janeiro de 2024

IFRS 16 – Passivos de locação em um “*sale and leaseback*”

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06).

Notas Explicativas

**IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante**

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- o que se entende por direito de adiar a liquidação;
- que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras;
- que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar; e
- que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

Alterações ao IAS 7 (IFRS 7): Demonstração do Fluxo de Caixa (Instrumentos financeiros).

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidênciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Administração avaliou o impacto dessas alterações, mas não identificou um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito**a) Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	2	3	411	2.122
Aplicações financeiras (i)	19.153	15.231	27.916	36.140
Total	19.155	15.234	28.327	38.262

- (i) as aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de junho de 2024 o rendimento médio correspondia a 100,07% CDI, (para a controladora e consolidado são de 100,27% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Caixas e bancos com restrições (i)	3.609	-
Aplicações financeiras (ii)	3.714	1.353
Total	7.323	1.353

- (i) referem-se a saldos com restrições para saque imediato; e
- (ii) referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99,74% da variação do CDI (100% em 31 de dezembro de 2023). As aplicações do caixa restrito referem-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

Notas Explicativas



4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos (i)	41.778	67.475	370.244	256.504
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	204.751	78.898	204.751	78.898
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.334	1.364	6.334	1.364
Total	252.863	147.737	581.329	336.766
Circulante	246.529	146.373	574.995	335.402
Não circulante	6.334	1.364	6.334	1.364

- (i) os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 101,05% do CDI em 30 de junho de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 86,54% do CDI);
- (ii) a Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 103,28% do CDI em 30 de junho de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 76,60% do CDI).
- (iii) instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA – valor justo por meio de outros resultados abrangentes, (Nota Explicativa nº 29 (h)).

A composição do fundo de investimento exclusivo, é demonstrada a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	19.913	24.454
Letras Financeiras - LFSN (b)	10.742	10.076
Títulos Públicos - LFT (c)	154.057	27.153
Cotas em fundos de investimentos (d)	18.165	17.215
Operações compromissadas	1.874	-
Total	204.751	78.898

- (a) debêntures remuneradas à taxa média de 159,90% do CDI;
- (b) letras financeiras remuneradas à taxa média de 103% do CDI;
- (c) títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 100,91% da Selic; e
- (d) fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.

Notas Explicativas



5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Unidades em construção	806.600	628.145
Unidades concluídas	5.059	52.100
Serviços prestados	7	3
Ajuste a valor presente	(22.697)	(18.630)
Provisão para distrato	(9.487)	(8.119)
Total	779.482	653.499
Circulante	625.415	511.881
Não circulante	154.067	141.618

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 4.067 no período findo em 30 de junho de 2024 (despesa de R\$ 8.239 em 30 de junho de 2023), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período findo em 30 de junho de 2024 variaram entre 5,88% a.a. e 6,31% a.a. (variação entre 5,47% e 6,34% a.a. no período findo em 30 de junho de 2023).

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
A vencer		
Até 01 ano (i)	645.274	526.727
Acima de 01 até 02 anos	166.385	145.725
Acima de 02 até 03 anos	-	7.793
Subtotal unidades concluídas e em construção	811.659	680.245
Serviços prestados	7	3
Ajuste a valor presente	(22.697)	(18.630)
(-) Provisão para distrato	(9.487)	(8.119)
Total	779.482	653.499

(i) em 30 de junho de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 4.008 (R\$ 1.198 em 31 de dezembro de 2023).

Em 30 de junho de 2024, a Companhia possui saldos de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários no montante R\$ 16.514 (R\$ 24.245 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



Provisão para distrato	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(8.119)	(10.302)
Adições	(12.982)	(23.087)
Baixas	11.614	25.270
Saldo final	(9.487)	(8.119)

Não há provisão para perda esperada com créditos de acordo com o NBC TG 48/IFRS 9, pois a Administração não identificou riscos adicionais a serem registrados, além da provisão para distratos.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	438.339	374.203
Imóveis concluídos	-	-	1.518	5.396
Terrenos para futuras incorporações	2.118	337	448.599	502.558
Adiantamentos a fornecedores	-	-	23.365	11.951
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	120.758	108.915
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	9.101	7.537
Juros capitalizados	-	-	3.625	2.008
Total	2.118	337	1.045.305	1.012.568
Circulante	2.118	337	956.908	838.631
Não circulante	-	-	88.397	173.937

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

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

A movimentação dos juros capitalizados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.008	978
Juros incorridos (Nota Explicativa nºs 9 e 10)	10.580	10.399
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(8.963)	(9.369)
Saldo final	3.625	2.008

Notas Explicativas



7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

Os saldos de partes relacionadas e parceiros de negócios estão assim apresentados:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativo		
Parceiro de negócios (a)	14.130	13.306
Parceiro de negócios (b)	-	859
Parceiro de negócios (c)	19.872	16.872
Parceiro de negócios (d)	920	-
Subtotal parceiros de negócios	34.922	31.037
Total ativo	34.922	31.037

A seguir demonstramos os saldos de parceiros de negócios no período findo em 30 de junho de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	31.037	30.016
Liberações	2.827	1.477
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	1.930	4.462
(-) Amortizações	(872)	(4.918)
Saldo final	34.922	31.037

Notas Explicativas



(a) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2024	31/12/2023
Companhia	BR Corp. Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Parceiros de negócios	14.130	13.306
Total					14.130	13.306

Acordo de sócios firmado em 14 de dezembro de 2020, que prevê empréstimo de 20% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Lavvi Roma), sendo que a BR Corp. Empreendimentos Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Roma.

(b) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2024	31/12/2023
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Parceiros de negócios	-	859
Total					-	859

Acordo de sócios firmado em 30 de setembro de 2021, que prevê empréstimo de 15% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Lavvi Nova Iorque), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Nova Iorque.

(c) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2024	31/12/2023
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Parceiros de negócios	19.872	16.872
Total					19.872	16.872

Acordo de sócios firmado em 31 de dezembro de 2021, com desembolso em 10 de janeiro de 2022, que prevê empréstimo de 20% da exposição de caixa do empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Lavvi Noruega), sendo que a Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação da Lavvi Noruega.

Notas Explicativas

**(d) Contrato de mútuo conversível**

Trata-se de mútuo conversível em participação societária entre a Companhia e CCISA173 Incorporadora Ltda. (CCISA173) no montante de R\$ 920 (novecentos e vinte mil reais), que poderão ser convertidos em participação societária para celebrar parceria imobiliária no desenvolvimento de um empreendimento, conforme acordo de sócios assinado em 22 de maio de 2024. O Contrato prevê que, a quantia disponibilizada a título de mútuo poderá ser convertida em participação societária, representando 40% (quarenta por cento) do capital social da CCISA173.

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

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício de 31 de dezembro de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 22 de abril de 2024 no montante de até R\$ 8.762 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$ 7.645). Para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024 o total incorrido foi de R\$ 3.723 (para 30 de junho de 2023 o total incorrido foi de R\$ 3.493) – excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Conselho	150	150	6	6
Diretoria	1.677	1.525	4	4
Encargos	365	335		
Total	2.192	2.010	10	10

iii) Remuneração variável

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

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

(f) Contratos de prestação de serviços com prospecção de terrenos

A Companhia manteve acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos com duas partes relacionadas que totalizaram o montante de remunerações fixa no valor de R\$ 424 no período findo em 30 de junho de 2024 (R\$ 403 em junho de 2023).

Notas Explicativas



8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Controladas	1.163.011	1.019.796	-	-
Coligadas	117.963	103.582	117.963	103.582
Saldo dos investimentos	1.280.974	1.123.378	117.963	103.582

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	1.123.378	890.545	103.582	50.600
Adição líquida de investimento - aportes de capital (a)	69.660	200.189	(13.298)	31.668
Dividendos distribuídos	(73.585)	(219.910)	(1.159)	(14.391)
Resultado de equivalência patrimonial (b)	160.058	248.592	28.838	35.705
Investimentos com operação de Swap (c)	590	3.686	-	-
Outros	873	276	-	-
Saldo final	1.280.974	1.123.378	117.963	103.582

- (a) em 30 de junho de 2024 do total de adição líquida de investimentos, o montante de R\$ 187.140 correspondia a adições de investimentos (R\$ 280.189 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) enquanto (R\$ 117.480) correspondiam a valores de redução de capital (R\$ 80.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023);
- (b) inclui efeito de despesa de juros capitalizados no valor de R\$ 55 no período findo em 30 de junho de 2024 (despesa de R\$ 137 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023); e inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 667 no período findo em 30 de junho de 2024 (R\$ despesa de R\$ 1.811 no exercício findo em dezembro de 2023); e
- (c) atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa no 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado, a apropriação ao resultado é realizada pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) e POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Alive. No período findo em 30 de junho de 2024 foi apropriado ao resultado despesa no montante de R\$ 1.269 na rubrica de equivalência na controladora, e custo dos imóveis vendidos no consolidado.



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Investida	(%) Particip.	30/06/2024							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13	-	(404)	417	13	417	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	1.460	974	457	29	389	23	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	701	438	287	(24)	184	(16)	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda	94,00%	3.429	261	2.988	180	2.978	169	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda	99,99%	6.801	2.088	1.122	3.591	4.713	3.591	-	-
Lv Construção e Empreitada Ltda	100,00%	7.924	7.190	2.128	(1.393)	735	(1.393)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	4.122	1.122	2.805	195	2.400	156	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	200.237	127.147	52.044	21.045	73.089	21.045	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	141.893	104.673	31.599	5.621	37.220	5.621	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	85.202	68.014	13.172	4.016	17.188	4.016	-	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	183.145	4.467	186.163	(7.485)	107.207	(4.491)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	73.603	43.654	18.176	11.773	23.960	9.418	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	212.969	104.973	77.401	30.595	107.996	30.595	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	141.332	38.274	85.611	17.447	103.058	17.447	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	259.752	81.503	159.646	18.603	178.249	18.603	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	104.794	33.704	61.397	9.692	71.089	9.692	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	64.905	53.648	480	10.777	11.257	10.777	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	67.650	18.034	47.725	1.891	39.693	1.512	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,98%	169.306	64.273	88.472	16.561	53.547	8.443	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	73.450	7.637	67.957	(2.144)	52.650	(1.715)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	100,00%	51.697	11	47.940	3.746	51.686	3.746	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183.708	56.461	130.193	(2.946)	127.247	(2.946)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.869	-	1.869	-	1.869	-	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.641	43	9.965	(1.367)	8.598	(1.367)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	-	183	-	183	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15	4	9	2	11	2	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	65	-	67	(2)	65	(2)	-	-

Notas Explicativas
LAVVI

		30/06/2024							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
Investida	(% Particip.	PL antes do resultado				Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	resultado	Resultado				
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
SCP Luxemburgo	60,00%	120.997	-	122.307	(1.310)	72.599	(786)		
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	1.625	1.018	317	289	242	116	242	116
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222.966	288	163.899	58.779	111.339	29.390	111.339	29.390
Outros									
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	785	(55)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)		-	-	-	-	4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)		-	-	-	-	6.381	(667)	6.381	(667)
Investimentos com operação de Swap (iv)		-	-	-	-	8.054	(1.269)	-	-
Total investimentos		-	-	-	-	1.280.974	160.058	117.963	28.838



Investida	(%) Particip.	31/12/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	461	429	10	22	32	22	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.439	983	355	102	365	81	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	763	476	173	114	201	80	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.302	314	1.016	1.972	2.808	1.854	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	1.683	561	(8)	1.130	1.122	1.130	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	7.366	5.238	1.373	754	2.128	754	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.396	1.558	(4.958)	7.797	2.270	6.237	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	197.547	137.503	27.777	32.267	60.044	32.267	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	118.613	87.014	13.166	18.433	31.599	18.433	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	98.837	83.665	(7.515)	22.687	15.020	22.460	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	177.847	2.851	175.972	(977)	104.998	(586)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	65.736	36.059	13.004	16.672	23.741	13.338	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	143.013	74.523	72.019	(3.529)	68.490	(3.529)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	135.282	33.471	74.815	26.997	101.811	26.997	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	267.775	74.547	138.316	54.912	193.228	54.912	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.114	35.717	54.548	6.849	61.397	6.849	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	54.599	51.119	(12.027)	15.507	3.480	15.507	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	63.151	15.426	46.278	1.447	38.181	1.157	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	162.366	73.894	67.318	21.154	45.104	10.784	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	64.595	6.167	59.284	(857)	46.743	(686)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	109.506	85	109.801	(380)	-	(89)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100% (*)	47.743	23.305	19.050	5.388	-	(44)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	134.693	4	129.484	5.205	134.688	5.205	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	59.807	390	59.459	(43)	59.416	(43)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.612	1	1.627	(16)	1.612	(16)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.389	48	7.390	(49)	7.340	(49)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	95	-	96	-	95	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	9	-	9	-	-	-

Notas Explicativas



Investida	(%) Particip.	31/12/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	1.668	1.202	(2.252)	2.718	186	1.087	186	1.087
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	192.975	281	119.838	72.856	96.347	36.428	96.347	36.429
Outros									
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	841	(137)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)		-	-	-	-	4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)		-	-	-	-	7.049	(1.811)	7.049	(1.811)
Investimentos com operação de Swap (iv)		-	-	-	-	8.733	-	-	-
Total investimentos		-	-	-	-	1.123.378	248.592	103.582	35.705

(*) Percentual de participação indireta em investida controlada.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia detém controle de 100% da participação de mais 08 investidas com patrimônio líquido inferior a R\$ 1.

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



9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/06/2024	31/12/2023
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,60% a 3,00% a.a. e TR + 8,30% a 8,75% a.a.	set/2025 e dez/2027	248.887	213.398
CCB - Financiamento imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2024	101	101
Total				248.988	213.499
Circulante				3.247	24.151
Não circulante				245.741	189.348

(i) contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 1.005.329 (R\$ 1.074.093 de limites em 31 de dezembro de 2023), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e

(ii) contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2024.

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Até 01 ano	3.247	24.151
Acima de 01 até 02 anos	91.287	59.282
Acima de 02 até 03 anos	154.454	130.066
Total	248.988	213.499

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	213.499	42.568
Adições	83.743	197.095
Amortizações	(49.203)	(28.150)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	10.525	10.399
Juros pagos	(9.576)	(8.413)
Saldo final	248.988	213.499

Garantias

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

Intervenientes/fiadores	Penhor	Hipoteca
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	Limitado à sua participação de 49,02% na investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Prédio e respectivo terreno
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento.	Prédio e respectivo terreno

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 30 de junho de 2024.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Provisão para pagamento de arrendamento	2.554	3.044	4.939	5.684
(-) Ajuste a valor presente	(943)	(1.173)	(1.770)	(2.205)
Total	1.611	1.871	3.169	3.479
Circulante	578	628	794	800
Não circulante	1.033	1.243	2.375	2.679

Notas Explicativas



A Companhia e suas investidas possuem 04 contratos de arrendamentos para utilização de sala comerciais, sede da Companhia e suas controladas, sendo os vencimentos previstos entre fevereiro de 2025 e outubro de 2030. Para efeito de mensuração do passivo de arrendamentos, foi considerada a perspectiva e capacidade da Companhia de proceder com a renovação dos contratos ao final do prazo contratual. Os registros das parcelas vincendas desses contratos foram efetuados com base no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R2).

Para efeito de cálculo do ajuste a valor presente das parcelas a vencer do arrendamento de direito de uso, foi utilizada a taxa média mensal de juros das operações equivalentes a 4,46% ao ano (taxa incremental), obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento.

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

Cronograma de vencimentos

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

A vencer em	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Até 01 ano	856	986	1.383	1.502
Acima de 01 até 02 anos	352	574	899	1.111
Acima de 02 até 03 anos	311	305	880	863
Acima de 03 até 04 anos	297	291	889	872
Acima de 05 anos	738	888	888	1.336
(-) Ajuste a valor presente	(943)	(1.173)	(1.770)	(2.205)
Saldo	1.611	1.871	3.169	3.479

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	1.871	2.050	3.479	2.050
Adição	-	205	-	1.847
Remensuração	69	(91)	103	(91)
Juros incorridos	160	648	331	741
Pagamentos	(489)	(941)	(744)	(1.068)
Saldo final	1.611	1.871	3.169	3.479

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	2.847	2.761	4.489	2.761
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	87	86	122	1.728
Saldo no final do exercício	2.934	2.847	4.611	4.489
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(272)	(529)	(440)	(611)

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

Notas Explicativas

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de curta duração ou de pequeno valor (cremalheiras e guias em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa do escritório), são registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

10. Certificados de Recebíveis imobiliários (CRIs)

a) Opea Securitizadora S.A. (Controladora)

Em 28 de fevereiro de 2024, a securitizadora realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 03 (três) séries, para colocação privada, aprovada pelo conselho de Administração em 19 de janeiro de 2024, por meio do qual a emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (Emissão, Notas Comerciais e "Lei nº 14.195, respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora. A Emissão é realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60, envolvendo a 226ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

As principais características:

Foram emitidas 218.790 (duzentas e dezoito mil, setecentos e noventa) notas comerciais, sendo 80.409 (oitenta mil, quatrocentos e nove) CRIs 1ª Série, 58.038 (cinquenta e oito mil, trinta e oito) CRIs 2ª Série e 80.343 (oitenta mil, trezentos e quarenta e três) CRIs Terceira Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

Notas Explicativas



Para a 1ª série, os juros são 100% da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil (DI), capitalizada exponencialmente, acrescidas sobretaxa adicional de 0,50% ao ano (*spread*) e para a 2ª série, os juros são 109% da Taxa DI, para a 3ª série, os juros são prefixados em 11,1228% ao ano, as taxas são calculadas com base em um ano de 252 dias úteis.

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Taxa efetiva	Valor
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	10,90% a.a.	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	11,336% a.a.	58.038
1ª Emissão	3ª Série	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	11,1228%	80.343
Total									218.790

b) True Securitizadora S.A. (Consolidado)

Em 15 de maio de 2024, a Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda. realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com alienação fiduciária de quotas, para colocação privada, aprovada pelo conselho de Administração em 13 de maio de 2024, por meio do qual a emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (Emissão, Notas Comerciais e Lei nº 14.195, respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela securitizadora. A Emissão é realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/2022”), do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (Lei nº 9.514/1997), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e do Ofício Circular CVM/SRE01/2021 (Créditos Imobiliários), envolvendo a 282ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs), lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, a ser celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A “Agente Fiduciário dos CRIs’.

As principais características:

Foram emitidos 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) notas comerciais ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Taxa efetiva	Valor
1ª Emissão	Única	15/05/2024	17/05/2032	27.500	Vencimento	Vencimento	INCC-DI/FGV + 6 %	INCC 1,38% + 6% a.a.	27.500
Total									27.500



O saldo da controladora e consolidado no passivo, apresentado nas informações contábeis intermediárias consolidadas, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Série	Código	Controladora			Consolidado		
			Saldo	Juros	Total	Saldo	Juros	Total
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	80.409	934	81.343	80.409	934	81.343
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	58.038	700	58.738	58.038	700	58.738
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	80.343	947	81.290	80.343	947	81.290
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	-	27.500	325	27.825
(-) Custos de emissão			-	-	(6.133)	-	-	(6.208)
Total			218.790	2.581	215.238	246.290	2.906	242.988
Circulante					2.581			2.906
Não circulante					212.657			240.082

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos CRIs:

	Controladora	Consolidado
	30/06/2024	30/06/2024
Até 01 ano	2.581	2.906
Acima de 04 a 05 anos	138.447	138.447
Acima de 05 a 06 anos	80.343	107.843
(-) Custos de emissão	(6.133)	(6.208)
Total	215.238	242.988

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

	Controladora	Consolidado
	30/06/2024	30/06/2024
Adições	218.790	246.290
Juros incorridos	7.891	8.216
Juros pagos	(5.310)	(5.310)
(-) Custos de emissão	(6.133)	(6.208)
Total	215.238	242.988

Covenants

A Companhia possui dois *covenants* financeiros para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) existentes na Controladora em 30 de junho de 2024.

Índice requerido contratualmente:

- (i) a razão entre: (A) a soma de dívida líquida e imóveis a pagar; e (B) patrimônio líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
- (ii) a razão entre: (A) a soma de total de recebíveis, imóveis a comercializar e receitas a apropriar; e (B) a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

Os *covenants* financeiros foram cumpridos no período findo em 30 de junho de 2024.

Para o CRIs emitido pela SPE Chicago os contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma e outros.

Notas Explicativas



11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Compromissos em moeda corrente (i)	112.205	113.388
Contratos de SCPs (ii)	3.998	6.549
Total	116.203	119.937
Circulante	46.262	48.209
Não circulante	69.941	71.728

- (i) compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA; e
- (ii) a Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos com obrigações previstas em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPs), sendo o pagamento decorrente do percentual recebido das parcelas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
A vencer em		
Até 01 ano	46.262	48.209
Acima de 01 até 02 anos	22.326	20.219
Acima de 02 até 03 anos	24.388	23.168
Acima de 03 anos	23.227	28.341
Total	116.203	119.937

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis	252.005	212.867
Adiantamentos de clientes - permuta física	79.605	98.593
Total	331.610	311.460
Circulante	260.225	222.283
Não circulante	71.385	89.177

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

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

Notas Explicativas



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

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (i)	11.600	10.704
Unidades concluídas (ii)	5.544	2.840
Total	17.144	13.544
Circulante	3.480	3.082
Não circulante	13.664	10.462

- (i) a Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se taxas médias entre 1,50% e 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício; e
- (ii) para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	27.471	31.451
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs - Partes Relacionadas (ii)	-	44.438	-	44.438
Provisão custos a incorrer de obras entregues (iii)	-	-	127	2.292
Demais obrigações (iv)	43	506	2.663	2.164
Total	43	44.944	30.261	80.345
Circulante	43	506	2.790	4.456
Não circulante	-	44.438	27.471	75.889

- (i) representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;
- (ii) representam acordo firmado entre sócios, datado em 02 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários "TOV". O objeto da transação foi a constituição de sociedade em conta de participação "SCP", ocorrendo no trimestre findo em 30 de junho de 2024 a conversão das Obrigações em Contrato de SCP em quotas, tendo a Companhia como sócia ostensiva e a TOV como sócia participante, visando a participação desta em 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário que será desenvolvido na Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de sociedade de propósito específico controlada pela Companhia;

Notas Explicativas



- (iii) provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iv) do total de demais obrigações, em 30 de junho de 2024 R\$ 2.257 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 1.757 em 31 de dezembro de 2023).

15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	7.853	5.068	7.917	5.343
Constituição e atualização de provisão	1.837	2.785	1.837	2.785
Reversão de provisão	-	-	3	(211)
Saldo final	9.690	7.853	9.757	7.917

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Tributário	9.690	7.853	9.690	7.853
Trabalhista	-	-	67	64
Total	9.690	7.853	9.757	7.917

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/06/2024	31/12/2023
Tributário	1.211	1.157
Trabalhista	-	984
Cível	396	171
Total	1.607	2.312

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias - RET		
IRPJ - diferido	7.277	5.955
CSLL - diferida	3.812	3.119
PIS - diferido	2.137	1.748
Cofins - diferido	9.876	8.081
(-) Provisão para distratos	(470)	(301)
Total	22.632	18.602
Circulante	18.009	14.889
Não circulante	4.623	3.713

Notas Explicativas



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

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Base - RET	577.550	472.575
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	23.102	18.903
(-) Provisão para distrato	(470)	(301)
Total tributos RET	22.632	18.602
Circulante	18.009	14.889
Não circulante	4.623	3.713

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	65.977	135.981	69.133	94.742
Alíquota - 34%	(22.433)	(46.234)	(23.505)	(32.212)
Resultado de equivalência patrimonial	26.148	54.420	25.199	36.375
Créditos fiscais não constituídos	(3.715)	(8.186)	(1.694)	(4.163)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	-	-

Notas Explicativas



	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	79.806	159.201	81.964	117.175
			-	
Alíquota - 34%	(27.134)	(54.128)	(27.867)	(39.840)
Resultado de equivalência patrimonial	6.890	9.805	1.523	3.735
Créditos fiscais não constituídos	(4.089)	(8.661)	(1.641)	(4.163)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	(894)	(1.573)	4.122	3.017
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	16.240	38.289	15.034	23.293
Total despesa com IRPJ e CSLL	(8.987)	(16.268)	(8.829)	(13.958)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	(8.362)	(14.334)	(7.878)	(12.223)
Diferido	(625)	(1.934)	(951)	(1.735)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(8.987)	(16.268)	(8.829)	(13.958)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis.

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

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

Notas Explicativas



Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	4.154.432	3.064.362
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(2.296.345)	(1.713.964)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(6.670)	(9.820)
Receita a apropriar com venda de imóveis (a)	1.851.417	1.340.578
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.643.862	1.940.431
Custos incorridos apropriados	(1.465.776)	(1.091.357)
Provisão para distrato - efeito em custos	(4.181)	(6.437)
Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	1.173.905	842.637
Resultados de vendas de imóveis a apropriar (a-b)	677.512	497.941

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

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

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	438.339	374.203
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	567.133	399.863
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.005.472	774.066

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

c) Patrimônio de afetação

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

18. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2024 e em 31 dezembro de 2023, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias.

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 1.500.000 por deliberação do Conselho de Administração independente de reforma estatutária.

b) Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas



Tendo em vista o disposto no artigo 3º da Resolução CVM nº 77/22, especificou-se o seguinte:

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 30 de junho de 2024 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2023).

Data do programa de recompra	30/06/2024	31/12/2023
Quantidade de Ações em Tesouraria	4.100.000	4.100.000

Em 08 de junho de 2022, a Companhia instituiu novo programa de recompra de ações encerrado em 08 dezembro de 2023, até o limite de 7.804.512 (sete milhões, oitocentas e quatro mil e quinhentas e doze) de ações ordinárias, para efeito de manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação. A Companhia comprou 4.100.000 ações ordinárias até a presente data.

A cotação das referidas ações, em 28 de junho de 2024, era de R\$ 8,59, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 8,71 – valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2023).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 30 de junho de 2024 pode ser assim demonstrado:

	30/06/2024	31/12/2023
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	35.219	36.181

c) Transação de capital

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

d) Lucro por ação

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023:

Básico/diluído	Controladora	
	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	135.981	94.742
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,6958	0,4848

Notas Explicativas

**e) Dividendos adicionais distribuídos**

- i) em 24 de março de 2023, Companhia distribui dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- ii) em 25 de maio de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- iii) em 24 de agosto de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 16.420 (dezesseis milhões e quatrocentos e vinte mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,08401798267 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- iv) em 27 de novembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 11.534 (onze milhões, quinhentos e trinta e quatro mil) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,05901861294 (aprox. oito seis centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- v) em 22 de dezembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,30700818011 (aprox. trinta centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria; e
- vi) em 28 de março de 2024, Companhia distribui dividendos adicionais no montante de R\$ 20.934 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2023, representando R\$ 0,10711356927 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria; e
- vii) em 27 de maio de 2024, Companhia distribui dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 16.626 (dezesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil), com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2024, representando nesta data R\$ 0,08507204505 (prox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 39.066.

31/12/2023

Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	231.449
(-) Reserva Legal (5%)	11.573
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	219.875
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	54.969
(-) Dividendos intercalares no exercício	(94.035)
Excedente de dividendos distribuídos	(39.066)

Notas Explicativas

**Destinações dos resultados dos exercícios**

O lucro líquido do exercício de 2023, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

31/12/2023

Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	231.449
Constituição da reserva legal - %	5%
(-) Reserva legal	11.573
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	219.875
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	219.875
(-) Dividendos intercalares	(94.035)
(-) Dividendo adicionais	(20.934)
Total destinado a reserva de lucros	104.907

Outros resultados abrangentes

A Companhia possui duas operações de *swap*, no qual tem a posição ativa atualizado pelo índice do IPCA (posição passiva a 100% do CDI menos taxa de juros de 5 % a.a.) atrelado a aquisição do terreno para o empreendimento da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários, mensurado AVJORA; e Operação de swap atualizada pelo índice CDI, com posição passiva 106% do CDI contra taxa de 11,1228% a.a., atrelado a emissão da 3ª Terceira Série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (conforme Nota Explicativa nº 10), mensurado AVJORA.

19. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Serviços prestados	153	386	1.019	2.424
Deduções da receita bruta	(13)	(33)	(88)	(210)
Total	140	353	931	2.214

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Venda de imóveis	306.995	593.268	284.920	456.110
Serviços prestados	5.719	8.371	3.224	4.553
Ajuste a valor presente	(3.021)	(4.067)	(2.627)	(8.239)
Provisão para distrato	(6.284)	(1.868)	4.493	970
Deduções da receita bruta	(8.264)	(15.347)	(6.482)	(10.701)
Total	295.145	580.357	283.528	442.693

Notas Explicativas



20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Custo dos imóveis vendidos	(203.953)	(378.311)	(185.526)	(295.530)
Provisão para distrato	4.980	1.564	(2.285)	149
Custo financeiro	(4.818)	(8.963)	(1.004)	(2.149)
Garantia de obra	(2.290)	(4.019)	(1.382)	(2.607)
Total	(206.081)	(389.729)	(190.197)	(300.137)

21. Despesas administrativas

	Controladora			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Despesas com pessoal	(4.890)	(9.518)	(3.752)	(7.450)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.476)	(3.555)	(1.353)	(1.915)
Serviços de terceiros	(2.460)	(8.030)	(2.710)	(4.900)
Depreciação	(217)	(467)	(196)	(375)
Manutenção e utilidades	(1.921)	(3.708)	(1.123)	(2.535)
Legais e cartoriais	(53)	(236)	(98)	(309)
Demais despesas	(31)	(218)	(13)	(133)
Total	(11.048)	(25.732)	(9.245)	(17.617)

	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Despesas com pessoal	(5.110)	(10.003)	(3.892)	(7.652)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.476)	(3.701)	(1.353)	(1.915)
Serviços de terceiros	(4.415)	(10.345)	(3.622)	(6.421)
Depreciação	(302)	(635)	(199)	(381)
Manutenção e utilidades	(2.049)	(3.969)	(1.148)	(2.572)
Legais e cartoriais	(281)	(379)	(378)	(611)
Demais despesas	(56)	(244)	(7)	(205)
Total	(13.689)	(29.276)	(10.599)	(19.757)

Notas Explicativas



22. Despesas comerciais

	Controladora			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Despesas com vendas	(9)	(9)	(12)	(26)
Marketing, propaganda e comunicação	183	(188)	(24)	(168)
Outras despesas	(11)	(26)	(4)	(7)
Total	163	(223)	(40)	(201)

	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Despesas com vendas	(5.151)	(11.689)	(4.496)	(10.313)
Marketing, propaganda e comunicação	(6.149)	(12.131)	(7.435)	(13.098)
Despesas com estande	(11.252)	(19.575)	(7.271)	(12.833)
Outras despesas	(1.192)	(1.939)	(3)	(6)
Total	(23.744)	(45.334)	(19.205)	(36.250)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Provisão para contingência	(956)	(1.836)	(597)	(962)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	873	873	(143)	(230)
Outras receitas (despesas)	-	103	3	3
Total	(83)	(860)	(737)	(1.189)

	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Provisão para contingência	(958)	(1.840)	(562)	(912)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	864	864	(142)	(230)
Outras receitas (despesas)	379	(296)	(283)	(464)
Total	285	(1.272)	(987)	(1.606)

Notas Explicativas



24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	6.516	11.287	5.312	9.239
Variações monetárias	335	689	256	521
Multas e juros recebidos	956	1.893	1.077	2.202
Receitas financeiras	7.807	13.869	6.645	11.962
Despesa com juros	(5.884)	(7.891)	-	-
Despesas bancárias	(31)	(134)	(1)	(12)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(363)	(645)	(309)	(556)
Perdas com investimentos financeiros	(53)	(53)	(1.103)	(4.635)
Outras despesas financeiras	(479)	(569)	(90)	(200)
Despesas financeiras	(6.810)	(9.292)	(1.503)	(5.403)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	997	4.577	5.142	6.559

	Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	14.265	24.535	15.704	25.595
Variações monetárias	418	865	508	780
Multas e juros recebidos	1.452	2.800	1.437	2.932
Outras receitas financeiras	-	98	-	-
Receitas financeiras	16.135	28.298	17.649	29.307
Despesa com juros	(5.952)	(8.198)	(9)	(337)
Despesas bancárias	(290)	(553)	(95)	(181)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(538)	(924)	(389)	(694)
Perdas com investimentos financeiros	(53)	(53)	(1.104)	(4.640)
Outras despesas financeiras	(579)	(761)	(76)	(199)
Despesas financeiras	(7.412)	(10.489)	(1.673)	(6.051)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	8.723	17.809	15.976	23.256

Notas Explicativas



25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa de investimento e financiamento e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 7	-	-	10.525	2.610
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	69	54	103	54

26. Compromissos

Em 30 de junho de 2024, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

27. Segmentos operacionais

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

28. Seguros

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

Modalidade	30/06/2024
	Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	61.002
Risco de engenharia	2.522.690
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	10.000
Garantias contratuais privada e setor público	133.125
Escritório	31.616
Total	2.758.433

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho de 2024 e dezembro de 2028.

Notas Explicativas



29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 9 e CRIs detalhado na Nota Explicativa nº10), deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	19.155	15.234	28.327	38.262
Caixa restrito	-	-	7.323	1.353
Títulos e valores mobiliários	246.529	146.373	574.995	335.402
Contas a receber	-	-	779.482	653.499
Partes relacionadas e parceiros de negócios	34.922	31.037	34.922	31.037
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.334	1.364	6.334	1.364
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.611	1.871	252.157	216.978
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	215.238	-	242.988	-
Fornecedores	993	695	36.892	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	112.205	113.388
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	3.998	6.549
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	44.438	27.471	75.889

Notas Explicativas**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

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

d) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas Explicativas



As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2024 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 30/06/2024	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3)	27.916	CDI	100,1% do CDI	10,50%	2.930
Aplicações financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	3.714	CDI	99,7% do CDI	10,46%	389
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	370.244	CDI	101,1% do CDI	10,60%	39.243
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	50.694	CDI	103,3% do CDI	10,83%	5.492
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	154.057	Selic	100,0% da Selic	10,59%	16.313
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.334	IPCA	IPCA (Ponta ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva) e 11,72 do CDI%	9,08%	575
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	806.600	INCC-DI	-	4,01%	32.338
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	5.059	IGPM/IPCA	-	3,44%	174
Parceiros de negócios (a) Nota Explicativa nº 7)	14.130	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	11,49%	1.623
Parceiros de negócios (b) Nota Explicativa nº 7)	-	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	11,99%	-
Parceiro de negócios (c) Nota Explicativa nº 7)	19.872	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	11,99%	2.382
Total	1.458.620		Impacto no resultado e patrimônio líquido		101.459

Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 30/06/2024	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i) Nota Explicativa nº 9)	248.887	-	TR + 8,86% a.a.	9,51%	(23.669)
CCB - Financiamento imobiliário (ii) Nota Explicativa nº 9)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	12,44%	(13)
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (Nota Explicativa nº 10)	242.988	CDI	CDI + 0,5%; 109% CDI; 11,1228% e 10% a.a.	10,40%	(25.271)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	4.229	IGPM	-	3,44%	(146)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	3.502	INCC-DI	-	4,01%	(140)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	104.474	IPCA	-	3,97%	(4.150)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	-	N/A	-	0,00%	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	3.998	INCC-DI	-	4,01%	(160)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i);(ii) Nota Explicativa nº 14)	27.471	INCC-DI	-	4,01%	(1.101)
Total	635.650		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(54.650)

g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual das obrigações não acrescendo as projeções de amortizações de juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 06 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 06 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	3.247	245.741	248.988
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	2.007	240.082	242.089	2.906	246.290	249.196
Arrendamento mercantil	578	1.033	1.611	794	2.375	3.169
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	46.262	69.941	116.203

Notas Explicativas



h) Operação com instrumentos financeiros derivativos

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	59.305	CDI menos 5% a.a.	52.711
Safra S.A.	Swap de fluxo de caixa (ii)	80.343	fev/24	fev/30	Pré	77.814	CDI 106% a.a.	83.703

Banco	Accrual	MTM	Controladora e Consolidado
			30/06/2024
			Resultado derivativo/AVJORA
Itaú Unibanco S.A. (i)	9.384	6.594	2.790
Safra S.A. (ii)	81.358	77.814	3.544
Total	90.742	84.408	6.334

- (i) a Companhia possui operação de swap, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado a aquisição de terreno para o empreendimento Alive da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA. Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).
- (ii) swap de fluxo de caixa não constante vinculado a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 3ª Terceira Série da 1ª Primeira Emissão do CRIs, mensurado a AVJORA. Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros trimestrais durante a vigência do contrato, na operação do swap, no qual tem a posição ativa considerando o índice do CDI e como contrapartida passiva 106% do CDI a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com o vencimento do CRIs, conforme Nota Explicativa nº 10.

Notas Explicativas

i) **Concentração de risco**

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

j) **Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período em 30 de junho de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 29 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis intermediárias consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 30 de junho de 2024:

	Controladora Nível 2	Consolidado Nível 2
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.334	6.334
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.998
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	27.471

Notas Explicativas**30. Eventos subsequentes****Deliberação e distribuição de dividendos**

A Companhia em 06 de agosto de 2024 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 15.700. (quinze milhões e setecentos mil reais), com pagamento previsto para 26 de agosto de 2024, com base nas informações contábeis levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, representando nesta data R\$ 0,08033388112 (aprox. 8 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas
em conjunto.

São Paulo, 06 de agosto de 2024

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

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

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

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 05 de agosto de 2024

O Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2024.

São Paulo, 6 de agosto de 2024

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões expressas no Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2024.

São Paulo, 6 de agosto de 2024

À Diretoria