

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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	195.434.352
Preferenciais	0
Total	195.434.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.948.047	1.939.769
1.01	Ativo Circulante	295.156	403.416
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	72.885	60.370
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	72.885	60.370
1.01.02	Aplicações Financeiras	208.860	331.997
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	208.860	331.997
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	208.860	331.997
1.01.04	Estoques	5.619	699
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	5.619	699
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.763	5.072
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.763	5.072
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.029	5.278
1.01.08.03	Outros	2.029	5.278
1.01.08.03.01	Outros Créditos	2.029	5.278
1.02	Ativo Não Circulante	1.652.891	1.536.353
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	210.603	77.052
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.180	5.584
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.180	5.584
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	193.165	55.226
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	193.165	55.226
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.258	16.242
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	11.258	16.242
1.02.02	Investimentos	1.438.354	1.455.713
1.02.02.01	Participações Societárias	1.438.354	1.455.713
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	117.157	135.678
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.321.197	1.320.035
1.02.03	Imobilizado	1.718	1.855
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.148	1.155
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	570	700
1.02.04	Intangível	2.216	1.733
1.02.04.01	Intangíveis	2.216	1.733
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	2.214	1.731

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.948.047	1.939.769
2.01	Passivo Circulante	31.018	31.379
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.854	14.163
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.854	14.163
2.01.02	Fornecedores	2.446	6.165
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.446	6.165
2.01.03	Obrigações Fiscais	249	271
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	249	271
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	249	271
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	10.480	4.005
2.01.04.02	Debêntures	10.245	3.631
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10.245	3.631
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	235	374
2.01.05	Outras Obrigações	7.989	6.775
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.946	6.732
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	7.946	6.732
2.01.05.02	Outros	43	43
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	43	43
2.02	Passivo Não Circulante	423.687	422.527
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	410.436	410.459
2.02.01.02	Debêntures	409.563	409.549
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	409.563	409.549
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	873	910
2.02.02	Outras Obrigações	7	0
2.02.02.02	Outros	7	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	7	0
2.02.04	Provisões	13.244	12.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.244	12.068
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.244	12.068
2.03	Patrimônio Líquido	1.493.342	1.485.863
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	311.291	391.291
2.03.04.01	Reserva Legal	48.005	48.005
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	263.286	282.440
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	80.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-19.154
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	86.883	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.180	5.584

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	301	213
3.03	Resultado Bruto	301	213
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	88.027	66.211
3.04.01	Despesas com Vendas	-165	-386
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.114	-15.780
3.04.02.01	Despesas da Administração	-13.853	-14.684
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-1.261	-1.096
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.157	-777
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.463	83.154
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	88.328	66.424
3.06	Resultado Financeiro	-1.445	3.580
3.06.01	Receitas Financeiras	13.066	6.062
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.511	-2.482
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	86.883	70.004
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	86.883	70.004
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	86.883	70.004
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4446	0,3582
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4446	0,3582

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	86.883	70.004
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-596	-991
4.03	Resultado Abrangente do Período	86.287	69.013

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.164	-18.523
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.517	-15.631
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	86.883	70.004
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	166	250
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-104.463	-83.154
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	12.847	2.007
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	83	90
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.176	880
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.963	-4.771
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.246	-937
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.428	-2.892
6.01.02.01	Contas a receber	0	-3
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-4.920	-200
6.01.02.03	Tributos a recuperar	4.293	-1.159
6.01.02.04	Outros créditos	3.249	-538
6.01.02.05	Fornecedores	-3.719	544
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-22	53
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-4.309	-1.589
6.01.03	Outros	-6.219	0
6.01.03.02	Juros pagos	-6.219	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	118.666	-170.956
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-14.952	-90.470
6.02.02	Dividendos recebidos	136.731	23.000
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-227	0
6.02.05	Aplicações financeiras	134.100	-90.141
6.02.06	Imobilizado e intangível	-563	84
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	270	-396
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-136.693	-13.033
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-78.987	192.928
6.03.01	Partes relacionadas e parceiros de negócios	1.214	0
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	0	212.248
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-208	-243
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-80.000	-20.934
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	7	1.857
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.515	3.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	60.370	15.234
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	72.885	18.683

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-19.154	410.442	0	5.584	1.485.863
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.154	410.442	0	5.584	1.485.863
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	19.154	-99.154	0	0	-80.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-80.000	0	0	-80.000
5.04.08	Cancelamento das ações em tesouraria	0	19.154	-19.154	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	86.883	596	87.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.883	0	86.883
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	596	596
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	0	311.288	86.883	6.180	1.493.342

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	0	0	-20.934
5.04.11	Dividendos adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.004	-991	69.013
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.004	0	70.004
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-991	-991
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	180.857	70.004	373	1.321.068

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	329	233
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	329	233
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.554	-8.581
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.554	-8.581
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.225	-8.348
7.04	Retenções	-166	-250
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-166	-250
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.391	-8.598
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	117.529	89.216
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.463	83.154
7.06.02	Receitas Financeiras	13.066	6.062
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	114.138	80.618
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	114.138	80.618
7.08.01	Pessoal	12.338	7.803
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.031	4.051
7.08.01.02	Benefícios	468	355
7.08.01.03	F.G.T.S.	308	222
7.08.01.04	Outros	6.531	3.175
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.261	1.096
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	5.270	2.079
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28	20
7.08.02.01	Federais	12	8
7.08.02.03	Municipais	16	12
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.889	2.791
7.08.03.01	Juros	14.511	2.482
7.08.03.02	Aluguéis	378	309
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	86.883	70.004
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	86.883	70.004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.528.495	3.457.891
1.01	Ativo Circulante	2.701.999	2.636.142
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116.342	106.168
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	112.129	98.937
1.01.01.02	Caixa Restrito	4.213	7.231
1.01.02	Aplicações Financeiras	591.168	670.196
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	591.168	670.196
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	591.168	670.196
1.01.03	Contas a Receber	844.588	873.251
1.01.03.01	Clientes	844.588	873.251
1.01.04	Estoques	1.105.851	950.318
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.105.851	950.318
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.680	10.346
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.680	10.346
1.01.06.01.01	Impostos diferidos	1.957	1.957
1.01.06.01.02	Tributos a recuperar	9.723	8.389
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.545	12.864
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.825	12.999
1.01.08.03	Outros	15.825	12.999
1.01.08.03.01	Outros Créditos	15.825	12.999
1.02	Ativo Não Circulante	826.496	821.749
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	683.149	660.800
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.180	5.584
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.180	5.584
1.02.01.04	Contas a Receber	248.282	215.969
1.02.01.04.01	Clientes	248.282	215.969
1.02.01.05	Estoques	374.211	380.531
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	374.211	380.531
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	38.120	37.794
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	38.120	37.794
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	16.356	20.922
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	16.332	20.898
1.02.01.10.04	Outros Créditos	24	24
1.02.02	Investimentos	117.157	135.678
1.02.02.01	Participações Societárias	117.157	135.678
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	117.157	135.678
1.02.03	Imobilizado	23.974	23.538
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.208	21.608
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.766	1.930
1.02.04	Intangível	2.216	1.733
1.02.04.01	Intangíveis	2.216	1.733
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	2.214	1.731

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.528.495	3.457.891
2.01	Passivo Circulante	556.922	535.180
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.922	21.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.922	21.755
2.01.02	Fornecedores	59.805	66.209
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	59.805	66.209
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.016	36.273
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	34.016	36.273
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	7.457	12.262
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	26.559	24.011
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	83.073	22.116
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.984	14.799
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.984	14.799
2.01.04.02	Debêntures	14.581	6.697
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	14.581	6.697
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	508	620
2.01.05	Outras Obrigações	358.971	384.120
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.303	7.079
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.303	7.079
2.01.05.02	Outros	350.668	377.041
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	287.162	325.791
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	53.865	41.812
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	9.641	9.438
2.01.06	Provisões	5.135	4.707
2.01.06.02	Outras Provisões	5.135	4.707
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.135	4.707
2.02	Passivo Não Circulante	1.207.518	1.181.598
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	630.661	633.364
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	191.618	194.304
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	191.618	194.304
2.02.01.02	Debêntures	436.996	436.979
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	436.996	436.979
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.047	2.081
2.02.02	Outras Obrigações	535.386	507.435
2.02.02.02	Outros	535.386	507.435
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	104.101	57.753
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	401.860	423.254
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	29.425	26.428
2.02.03	Tributos Diferidos	7.702	10.649
2.02.04	Provisões	33.769	30.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.316	12.139
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.316	12.139
2.02.04.02	Outras Provisões	20.453	18.011
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	20.453	18.011
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.764.055	1.741.113

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
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	311.291	391.291
2.03.04.01	Reserva Legal	48.005	48.005
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	263.286	282.440
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	80.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-19.154
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	86.883	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.180	5.584
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	270.713	255.250

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	334.630	285.212
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-209.067	-183.648
3.03	Resultado Bruto	125.563	101.564
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.077	-31.256
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.283	-21.590
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.715	-16.683
3.04.02.01	Despesas da Administração	-20.454	-15.587
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.261	-1.096
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.480	-1.557
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.401	8.574
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	93.486	70.308
3.06	Resultado Financeiro	9.292	9.086
3.06.01	Receitas Financeiras	26.437	12.163
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.145	-3.077
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	102.778	79.394
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.424	-7.281
3.08.01	Corrente	-6.615	-5.972
3.08.02	Diferido	191	-1.309
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	96.354	72.113
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	96.354	72.113
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.883	70.004
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.471	2.109
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4446	0,3582
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4446	0,3582

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	96.354	72.113
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-596	-991
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	95.758	71.122
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.287	69.013
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.471	2.109

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-105.574	-67.637
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	92.387	70.353
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	102.778	79.394
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	277	333
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-19.401	-8.574
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	18.552	6.152
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	9.171	1.046
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	178	179
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	10.962	-4.416
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-8.776	3.416
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	2.870	1.729
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.177	882
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	-399	1.420
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-23.756	-10.271
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-1.246	-937
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-186.114	-131.808
6.01.02.01	Contas a receber	-23.783	-77.210
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-140.437	-62.798
6.01.02.03	Tributos a recuperar	3.232	-2.219
6.01.02.04	Outros créditos	-6.507	-10.963
6.01.02.05	Fornecedores	-6.404	26.863
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-9.341	4.586
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-8.078	-1.160
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-5.833	-782
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	7.719	-5.286
6.01.02.10	Outras contas a pagar	3.318	-2.839
6.01.03	Outros	-11.847	-6.182
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-3.151	-1.357
6.01.03.02	Juros pagos	-8.696	-4.825
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	143.470	-140.455
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-3.852	13.298
6.02.02	Dividendos recebidos	41.731	1.100
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-227	0
6.02.04	Caixa restrito	3.018	-2.744
6.02.05	Aplicações financeiras	102.784	-137.598
6.02.06	Imobilizado e intangível	-1.174	-1.082
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	270	-396
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	920	-13.033
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.704	199.549
6.03.01	Partes relacionadas e parceiros de negócios	1.224	0
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	85.708	253.334
6.03.03	Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-37.164	-25.631
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-346	-370

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-84.000	-22.114
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	9.992	2.541
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	-118	-8.211
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	13.192	-8.543
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	98.937	38.262
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	112.129	29.719

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	-19.154	410.442	0	5.584	1.485.863	255.250	1.741.113
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.154	410.442	0	5.584	1.485.863	255.250	1.741.113
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	19.154	-99.154	0	0	-80.000	5.992	-74.008
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	9.992	9.992
5.04.06	Dividendos	0	0	-80.000	0	0	-80.000	-4.000	-84.000
5.04.08	Cancelamento das ações em tesouraria	0	19.154	-19.154	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	86.883	596	87.479	9.471	96.950
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.883	0	86.883	9.471	96.354
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	596	596	0	596
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	0	311.288	86.883	6.180	1.493.342	270.713	1.764.055

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	0	0	-20.934	1.361	-19.573
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.541	2.541
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.180	-1.180
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.004	-991	69.013	2.109	71.122
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.004	0	70.004	2.109	72.113
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-991	-991	0	-991
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	70.004	373	1.321.068	145.001	1.466.069

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	343.981	292.295
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	343.981	292.295
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-247.136	-214.481
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-209.067	-183.648
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.069	-30.833
7.03	Valor Adicionado Bruto	96.845	77.814
7.04	Retenções	-277	-333
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-277	-333
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	96.568	77.481
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.838	20.737
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.401	8.574
7.06.02	Receitas Financeiras	26.437	12.163
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	142.406	98.218
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	142.406	98.218
7.08.01	Pessoal	12.471	8.214
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.286	4.172
7.08.01.02	Benefícios	1.885	499
7.08.01.03	F.G.T.S.	308	222
7.08.01.04	Outros	5.992	3.321
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.261	1.096
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	4.731	2.225
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.775	14.364
7.08.02.01	Federais	14.862	13.761
7.08.02.03	Municipais	913	603
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.806	3.527
7.08.03.01	Juros	17.145	3.077
7.08.03.02	Aluguéis	661	450
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	96.354	72.113
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	86.883	70.004
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.471	2.109

Comentário do Desempenho**DESTAQUES 1T25**

Receita Líquida: R\$335 milhões (+17% A/A);

Margem bruta aj.: 39,3% no tri (+2,2 p.p. A/A);

Lucro líquido: R\$87 milhões no tri com margem líquida de 26% (+1,4p.p A/A);

ROE anualizado: 26% ao final do 1T25;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,4 bilhões (+55% vs. A/A), com margem de 36,0%;

Queima de caixa aj.: R\$ 47 milhões no tri; (ou geração de R\$ 135 milhões ex-terrenos);

Caixa líquido em 31/mar: R\$2,5 milhões;

Aprovação de dividendos intercalares no montante total de R\$20,6 milhões, aprox. R\$0,11 por ação, a serem pagos em 26/maio;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 113 milhões no 1T25 (-86% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 259 milhões no 1T25 (-63% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 15% no 1T25 e 60% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$8,4 bilhões (visão 100%), ou R\$ 5,6 bi no %Lavvi.

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

1T25

RELEASE DE RESULTADOS

07/05/2025

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 1T25

São Paulo, 07 de maio de 2025 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2025 (1T25). 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 10 de abril de 2025.

Destaques

Lançamentos	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	201.446	1.656.318	-88%	819.857	-75%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	186.781	1.555.965	-88%	784.521	-76%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	112.561	905.458	-88%	784.521	-86%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	60%	58%	2,1 p.p.	100%	-39,7 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	3	-33%	1	100%
Número de Unidades Lançadas	669	1.410	-53%	1.094	-39%
Preço Médio Lançado (R\$/m²)	9.276	17.574	-47%	10.443	-11%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	301	1.175	-74%	749	-60%
Área Útil Lançada (m²)	21.718	94.249	-77%	78.506	-72%
Vendas Líquidas	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	391.144	1.371.875	-71%	803.370	-51%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	364.989	1.337.920	-73%	770.986	-53%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	258.695	867.032	-70%	694.281	-63%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	71%	65%	6,1 p.p.	90%	-19,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	611	1.473	-59%	1.145	-47%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	334.630	575.419	-42%	285.212	17%
Lucro Bruto	125.563	204.678	-39%	101.564	24%
% Margem Bruta	37,5%	35,6%	2,0 p.p.	35,6%	1,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽⁴⁾	131.424	216.408	-39%	105.709	24%
% Margem Bruta Ajustada ⁽⁴⁾	39,3%	37,6%	1,7 p.p.	37,1%	2,2 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	99.624	175.132	-43%	74.786	33%
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	29,8%	30,4%	-0,7 p.p.	26,2%	3,6 p.p.
Lucro Líquido Controlador	86.883	119.950	-28%	70.004	24%
% Margem Líquida	26,0%	20,8%	5,1 p.p.	24,5%	1,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,44	0,61	-28%	0,36	24%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%
Resultado a Apropriar	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.390.503	2.383.065	0%	1.546.568	55%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	861.681	835.861	3%	565.887	52%
Margem dos Resultados a Apropriar	36,0%	35,1%	1,0 p.p.	36,6%	-0,5 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	(2.511)	(129.169)	-98%	(74.208)	-97%
Caixa e Aplicações (bruto)	713.690	781.948	-9%	517.460	38%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.764.055	1.741.113	1%	1.466.069	20%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-0,1%	-7,4%	7,3 p.p.	-5,1%	4,9 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa ⁵	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	134.844	203.544	-34%	25.799	423%
(-) Terrenos	(181.451)	(88.634)	105%	(93.541)	94%
Geração (Consumo) de Caixa	(46.606)	114.910	N/A	(67.742)	-31%

(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 1T25, abrimos comercialmente novas torres de empreendimentos lançados no 4T24, a 2ª fase do Novvo Marajoara e a 2ª fase do Aura Pacaembu, representada pela torre de studios.

Neste tri, lançamos as duas torres restantes (totalizando agora 4 torres lançadas) do Novvo Marajoara, o segundo empreendimento da marca Novvo. Com VGV potencial de R\$ 76 milhões, essa segunda fase conta com 396 unidades. Vale ressaltar que o empreendimento (considerando o lançamento do 4T24 e este) não foi reconhecido nos resultados contábeis do 4T24 e será reconhecido agora neste primeiro trimestre de 2025.

Considerando estas duas torres lançadas no 1T25, o percentual vendido em VGV encerrou o trimestre em 45%. Porém, vale ressaltar que, no total do empreendimento (incluindo as duas torres lançadas no 4T24), o **Novvo Marajoara está 61% vendido em VGV**.

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

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



- ✓ **Lançamento:** janeiro/2025
- ✓ **Unidades:** 396
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 396
- ✓ **VGV:** R\$ 76 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$ 76 milhões
- ✓ **Localização:** Jd. Marajoara, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** out./2027
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido¹ (un.):** 40% / **(VGV)** 45%
- ✓ **% Vendido² (un.):** 60% / **(VGV)** 61%

(1) os percentuais de vendas aqui ilustrados referem-se apenas as duas torres lançadas no trimestre.

(2) Percentuais de vendas referente ao empreendimento considerando o total de 4 torres lançadas no 4T24 e 1T25.

Comentário do Desempenho

Ainda no 1T25, lançamos a 2ª fase do **Aura Pacaembu**, com uma torre de studios. Lembramos que este é um projeto que lançamos no 4T24, em parceria com a Cyrela, onde a participação da Lavvi é de **35%**. A torre studios conta com 278 unidades de 22m² a 34m² e possui VGV potencial de R\$ 120 milhões. Destacamos que os resultados deste projeto serão refletidos na linha de Equivalência Patrimonial da Companhia. Esta torre individualmente, encerrou o trimestre com 52% do seu VGV vendido. Já no consolidado, considerando também a torre residencial lançada no 4T24, o empreendimento estava **78% vendido** em VGV ao final do 1T25.



- ✓ Lançamento: fevereiro/2025
- ✓ Unidades: 278
- ✓ Unidades ex-permuta: 273
- ✓ VGV: R\$125 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$120 milhões
- ✓ Localização: Perdizes, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Alto
- ✓ Entrega: jun./2028
- ✓ %Lavvi: 35%
- ✓ % Vendido¹ (un.): 54% / (VGV) 52%
- ✓ % Vendido² (un.): 63% / (VGV) 78%

(1) percentuais de vendas referentes apenas a torre de studios lançada no trimestre.

(2) percentuais de vendas referente ao empreendimento todo, considerando o total de 2 torres lançadas no 4T24 e 1T25.

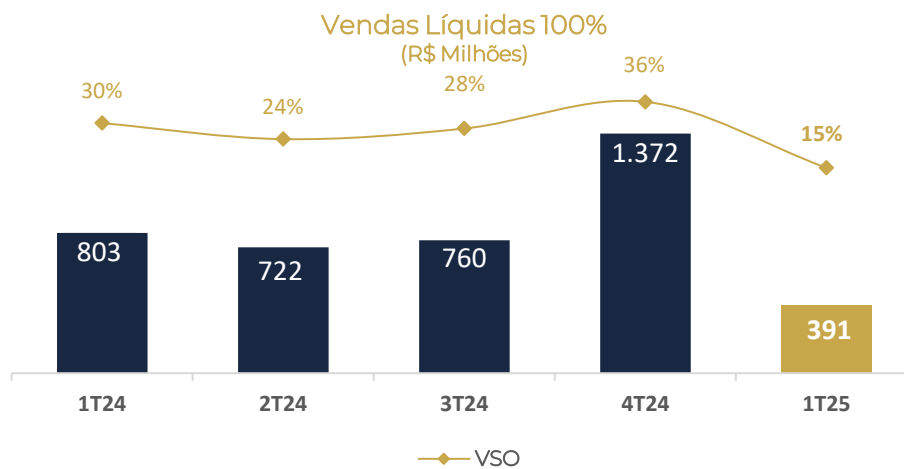


Comentário do Desempenho

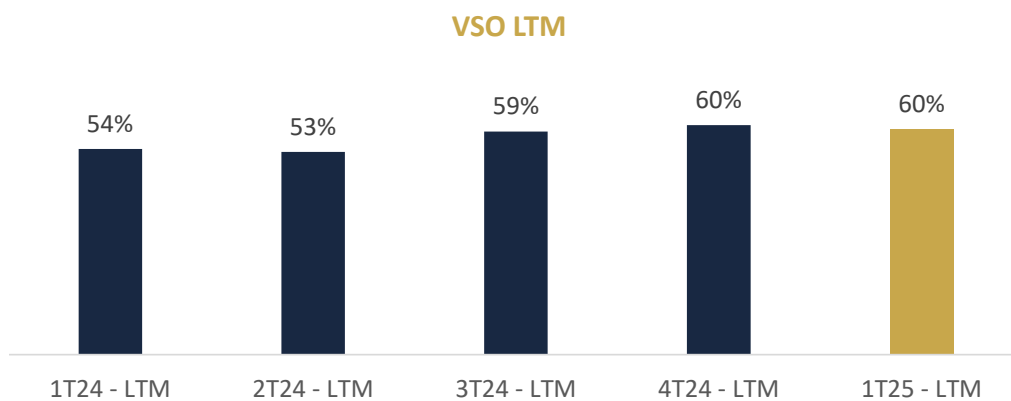
Vendas e Distratos

As vendas líquidas contratadas no 1T25 totalizaram R\$391 milhões na visão total, sendo que os lançamentos das segundas fases dos projetos Aura Pacaembu e Novo Marajoara, representaram juntas ~20% e as vendas de estoque representam ~80%, o que mostra a força dos nossos produtos mesmo em um trimestre que sazonalmente é impactado pelo período de férias e carnaval.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 15% no trimestre.



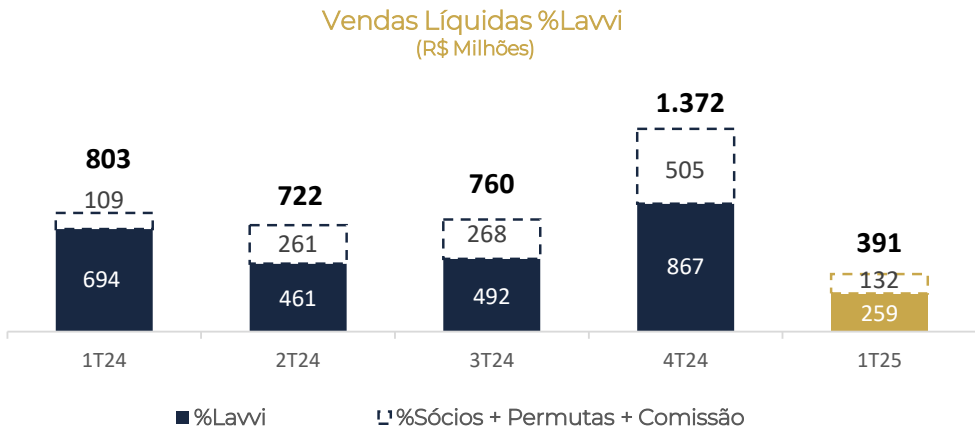
A VSO dos últimos doze meses consolidada registrou 60%, conforme gráfico abaixo, consistente com os trimestres anteriores, seguindo com uma das mais altas dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.





Comentário do Desempenho

Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$259 milhões no trimestre, conforme gráfico abaixo:



Os distratos registraram R\$58 milhões no trimestre. Este montante corresponde a 55 unidades, das quais 7 foram trocadas por outras unidades e 5 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	1T25	4T24	T/T	1T24
Vendas Brutas 100%	448.789	1.422.019	(68,4%)	837.837
Distratos 100%	57.645	50.144	15,0%	34.467
Vendas Líquidas 100%	391.144	1.371.875	(71,5%)	803.370
Vendas Líquidas %Lavvi	258.695	867.032	(70,2%)	694.281
Distratos / Vendas Brutas	13%	4%	9,3 p.p.	4%

Apesar do índice de Distratos / Vendas Brutas neste trimestre ficar superior aos trimestres comparáveis, este percentual dos últimos doze meses está levemente acima 2024, igual a 5% (vs. 4% em 2024). Não indica nenhuma deterioração da nossa carteira e não está relacionado com a entrega do último trimestre.

Comentário do Desempenho



Estoque

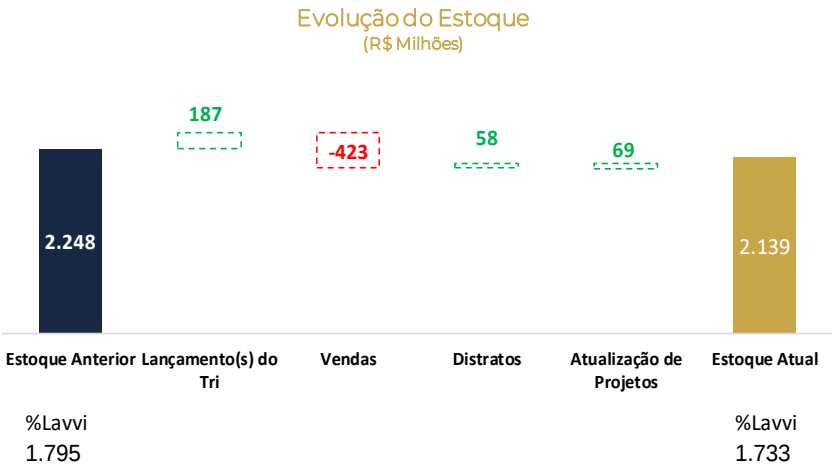
Ao final do 1T25, o estoque a valor de mercado era de R\$2,1 bilhões, correspondendo a 1.399 unidades. Do estoque total, em VGV: i) 74% correspondem aos produtos lançados a partir de 2023 (inclusive), ii) 60% correspondem a projetos em fase de obras, iii) 50 unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam média ponderada de 86% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV¹	VGV Lavvi¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	0	100,0%	100,0%
Movva	Pronto	set-17	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli 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	657	263	65	2	96,9%	99,4%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	-	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	-	0	272	0	100,0%	100,0%
Lumiere	Pronto	nov-20	7.497	7.497	370	4	98,9%	97,8%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	164.883	164.883	449	40	91,1%	78,7%
Wonder Ipiranga	Pronto	ago-21	40.663	40.663	576	36	93,8%	88,3%
Grand Vitralli	Pronto	out-21	6.165	4.932	408	8	98,0%	97,2%
High Wonder	Em Obras	fev-22	1.380	704	258	1	99,6%	99,4%
Verdant	Em Obras	abr-22	13.402	13.402	174	6	96,6%	95,7%
Green View	Em Obras	jun-22	89.880	89.880	408	43	89,5%	73,4%
Grand Square	Em Obras	ago-22	103.738	82.991	343	163	52,5%	53,7%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	27.444	27.444	589	10	98,3%	95,3%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	99.532	44.790	1.020	53	94,8%	92,1%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	322.364	322.364	153	20	86,9%	63,8%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	8.723	8.723	934	39	95,8%	97,5%
Casa Eden	Em Obras	nov-23	30.798	13.859	203	9	95,6%	95,6%
Alive Home Resort	Em Obras	mar-24	335.075	335.075	1.384	255	81,6%	70,3%
Palace by Praças da Cidade	Em Obras	abr-24	82.591	42.105	213	50	76,5%	70,3%
Escape Eden	Stand de Vendas	jun-24	88.789	39.955	259	60	76,8%	69,6%
Petra by Boca do Lobo	Stand de Vendas	set-24	195.625	156.500	407	75	81,6%	57,3%
Edifício Brás	Em Obras	set-24	-	-	326	0	100,0%	100,0%
Heaven by Yoo	Lançamento	out-24	361.528	216.917	946	82	91,3%	67,7%
Aura Pacaembu	Lançamento	out-24	68.810	30.964	344	126	63,4%	78,0%
Novvo Marajoara	Lançamento	nov-24	89.250	89.250	794	317	60,1%	61,0%
Total	-	-	2.138.797	1.733.161	12.793	1.399	86,4%	79,9%

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 4T24, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

Comentário do Desempenho

Entregas

No 1T25 a Companhia entregou o **Wonder Ipiranga**. Foram 576 unidades lançadas em 2021, distribuídas em 2 torres, sendo uma de apartamentos de 75 a 127m² e uma de studios de 28 a 36m². aproximadamente R\$ 331 milhões de VGV potencial. O empreendimento foi entregue no final do mês de março e está em processo de repasse/quitação.



Comentário do Desempenho

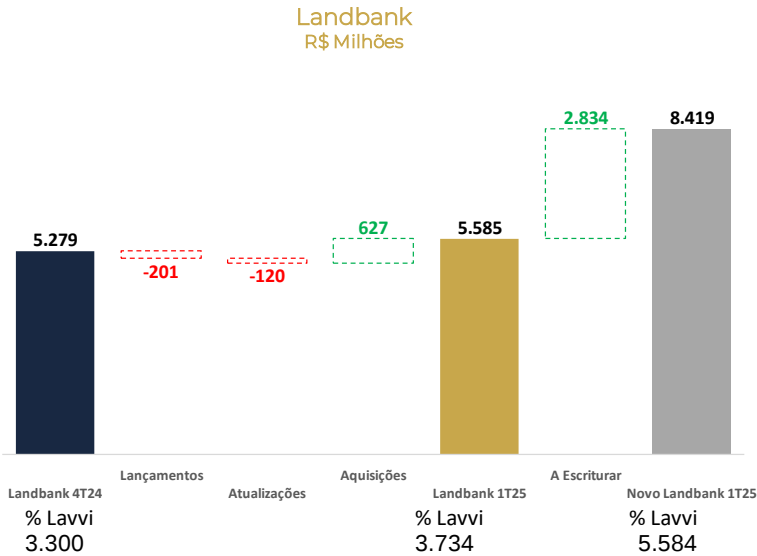


Landbank

No 1º tri a Companhia adquiriu um terreno no bairro do Itaim Bibi, na Zona Sul de São Paulo/SP, cuja área soma aproximadamente 4 mil m². O VGV potencial é de aproximadamente **R\$ 630 milhões** o terreno foi pago em caixa, majoritariamente à vista. A **Lavvi terá 100%** de participação no empreendimento a ser desenvolvido, **do segmento de luxo**, sendo também a responsável pela obra.

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

Na média, a forma de aquisição do nosso *landbank* se deu/dará 80% via caixa (no tempo) e 20% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **66%**.



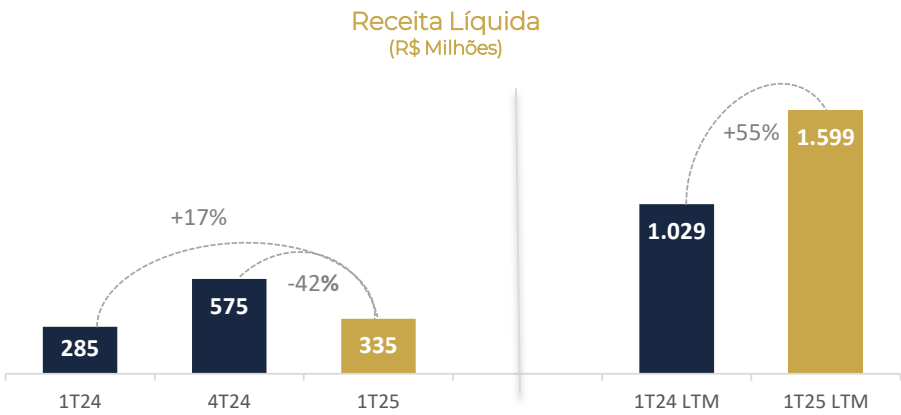
R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					607	607
Centro						0
Zona Leste						0
Zona Sul	1.557	3.796	2.459			7.812
Total	1.557	3.796	2.459	0	607	8.419

Econômico: projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m²;
Médio: projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;
Médio-Alto: projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 14.000 R\$/m²;
Alto: projetos com preço médio de 14.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;
Luxo: projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m².

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 1T25, a receita líquida totalizou **R\$335 milhões**, alta de **+17% vs. 1T24**. Nos últimos doze meses, foram **R\$ 1,6 bilhão** (+55% A/A). Vale destacar que, apesar da queda quando comprado T/T, a Companhia segue atingindo valores inéditos em períodos de doze meses.



No primeiro trimestre de 2025, a receita líquida teve como principal fonte a **evolução do %PoC** das obras em andamento, enquanto a receita oriunda das **vendas realizadas** no período contribuiu em menor proporção.

Do lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos que se destacaram neste tri foram **o Galleria, o Villa Versace e o Novvo Barra Funda**, que juntos representaram ~40% da receita por evolução.

Das vendas realizadas no trimestre, o grande destaque do período foi o **Novvo Marajoara**, lançado em novembro de 2024, mas reconhecido contabilmente só neste 1T25. Ao final do trimestre, o empreendimento estava ~61% vendido em VGV, considerando as 4 torres lançadas (no 4T24 e 1T25). Com essa ótima performance de vendas, o %PoC de largada contribuiu de forma relevante para a receita de novas vendas. Além do Marajoara, o **Novvo Barra Funda** também contribuiu para a receita das vendas realizadas no período.

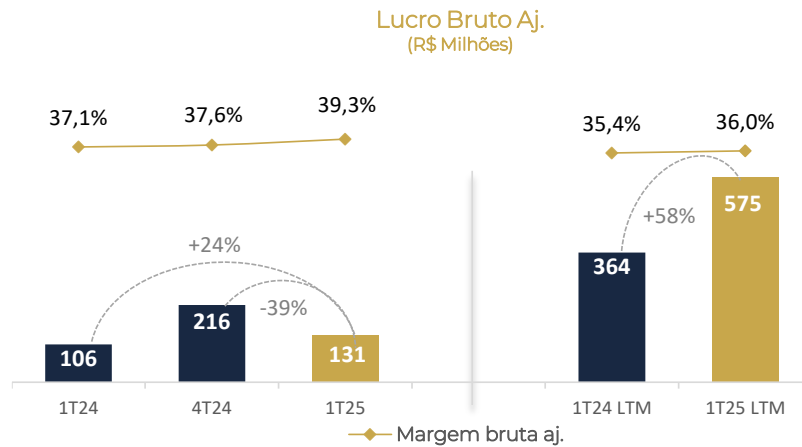
Contabilização da receita: A receita referente às vendas contratadas dos empreendimentos cuja obra encontra-se em andamento é apropriada ao resultado ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (%PoC – Percentage of Completion). Esse percentual 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\$ 131 milhões no trimestre, alta de 24% vs. 1T24. A margem bruta ajustada² ficou em 39,3%, ganho de 2,2 p.p. vs. 1T24.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance dos empreendimentos anteriormente citados (Galleria, Villa Versace, Novvo Barra Funda e Novvo Marajoara), que juntos, representaram ~44% desta linha. Na comparação com o 4T24, o lucro bruto aj. sofreu uma redução de 39% devido à forte base de comparação de um trimestre com o lançamento do Heaven, que impulsionou o resultado bruto do 4T24 contra um 1º trimestre de 2025 com lançamentos menores. Em relação aos ganhos de margem no 1T25, destacamos a entrada do Novvo Marajoara nos resultados, o segundo projeto da marca Novvo e que possui margem acima da na nossa média.

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



Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$28 milhões no 1T25 (+31% A/A).

Despesas Comerciais, em R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Despesas com vendas	(5.441)	(9.983)	-45%	(6.538)	-17%
Marketing, propaganda e comunicação	(8.602)	(9.534)	-10%	(5.982)	44%
Despesas com estande	(12.172)	(16.900)	-28%	(8.323)	46%
Outras despesas	(2.068)	(1.712)	21%	(747)	177%
Total	(28.283)	(38.129)	-26%	(21.590)	31%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-0,9 p.p.</i>

A abertura destas despesas no 1T25 se concentrou nas despesas com estande, representando pouco mais de 40% do total. Parte relevante desta linha é reflexo dos gastos com o estande do **Le Six** (Cubatão), **Soleil by Boca do Lobo** (Klabin), além de alguns gastos com a construção de estandes dos lançamentos futuros de 2025. O aumento na linha de marketing e propaganda se deve majoritariamente a gastos com campanhas dos lançamentos da vez e já mencionados, Soleil e Le Six.



Comentário do Desempenho

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$22 milhões (+30% A/A) e 13% abaixo do trimestre anterior.

Despesas G&A, em R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Despesas com pessoal	(6.479)	(5.386)	20%	(4.893)	32%
Participação de empregados (PLR)	(4.731)	(7.357)	-36%	(2.225)	113%
Serviços de terceiros	(5.781)	(9.761)	-41%	(5.930)	-3%
Depreciação	(277)	(306)	-9%	(333)	-17%
Manutenção e utilidades	(1.973)	(471)	319%	(1.920)	3%
Legais e cartoriais	(823)	(265)	211%	(98)	740%
Despesas com honorários adm	(1.261)	(1.095)	15%	(1.096)	15%
Demais despesas	(390)	(188)	107%	(188)	107%
Total	(21.715)	(24.829)	-13%	(16.683)	30%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-6,5%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>	<i>-5,8%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>

No 1T25, as despesas gerais e administrativas se concentraram nas linhas de despesas com pessoal e participação dos empregados. O aumento contra o trimestre anterior deve-se por novas contratações que a Companhia realizou para acompanhar o seu crescimento. Dado o volume menor de lançamentos neste trimestre, o % sobre a receita líquida ficou 2,2 p.p. superior.

Resultado de Equivalência Patrimonial

No 1T25 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 19 milhões, uma alta de 126% vs. 1T24. O aumento deve-se majoritariamente pelo reflexo do andamento de obra do **Eden**, empreendimento 90% vendido e pelo **Aura Pacaembu**, que fechou o trimestre 78% vendido em VGV (considerando as duas torres lançadas), projeto que não teve sua obra iniciada ainda.

R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	19.401	23.177	-16%	8.574	126%



Comentário do Desempenho

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,5 milhão vs. despesa líquida de R\$1,6 milhão no 1T24, redução de 5%.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Provisão para contingência	(1.177)	(1.208)	-3%	(882)	33%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	4	N/A	-	N/A
Outras receitas (despesas)	(303)	(597)	-49%	(675)	-55%
Total	(1.480)	(1.801)	-18%	(1.557)	-5%
% Receita Líquida	-0,4%	-0,3%	-0,1 p.p.	-0,5%	0,1 p.p.

No 1T25, o aumento em outras receitas (despesas) operacionais é explicado pelo aumento da provisão de riscos decorrente das novas contratações.

EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O EBITDA ajustado³ encerrou o trimestre em R\$99,6 milhões, um aumento de 33% em relação ao 1T24.

EBITDA, em R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	96.354	157.641	-39%	72.113	34%
Imposto de Renda e CS	6.424	14.872	-57%	7.281	-12%
Resultado Financeiro	(9.292)	(9.417)	-1%	(9.086)	2%
Depreciação & Amortização	277	306	-9%	333	-17%
EBITDA	93.763	163.402	-43%	70.641	33%
% Margem EBITDA	28,0%	28,4%	-0,4 p.p.	24,8%	3,3 p.p.
Juros Capitalizados	5.861	11.730	-50%	4.145	41%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	99.624	175.132	-43%	74.786	33%
% Margem EBITDA Ajustada ⁽¹⁾	29,8%	30,4%	-0,7 p.p.	26,2%	3,6 p.p.

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

A margem EBITDA aj. foi de **29,8%** no trimestre, 3,6 p.p superior ao registrado no 1T24. Este resultado foi impulsionado pelo crescimento de 25% (A/A) do lucro bruto. Com a estabilidade das despesas em relação ao 1T24, tivemos alta relevante no EBIT (+33% A/A).

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



Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$9,3 milhões**, praticamente estável A/A e T/T.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	23.756	16.329	45%	10.271	131%
Juros recebidos	2.653	2.184	21%	1.348	97%
Outras receitas financeiras	28	447	-94%	545	-95%
Receitas Financeiras	26.437	18.960	39%	12.164	117%
Despesas bancárias	(560)	(505)	11%	(263)	113%
Juros sobre CRI	(13.021)	(7.478)	74%	(2.246)	480%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(1.068)	(565)	89%	(386)	177%
Outras despesas financeiras	(2.496)	(995)	151%	(183)	1264%
Despesas Financeiras	(17.145)	(9.543)	80%	(3.078)	457%
Resultado Financeiro	9.292	9.417	-1%	9.086	2%

O aumento das despesas financeiras tri a tri é reflexo dos juros sobre as duas Notas Comerciais emitidas em 2024, e o aumento das receitas financeiras é devido ao alto volume aplicado, dado que a aquisição do terreno do Itaim foi apenas ao final do trimestre mantendo um resultado financeiro positivo no trimestre.

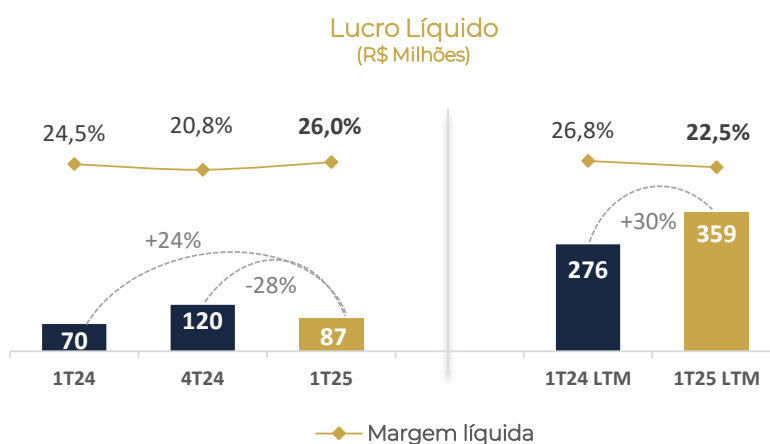


Comentário do Desempenho

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$87 milhões no trimestre (+24% A/A). A margem líquida no 1T25 foi de 26,0%.

O resultado líquido neste trimestre foi impulsionado tanto pelo aumento lucro bruto aj. (+25% A/A), como pela equivalência patrimonial (contabilização da participação da Lavvi nos empreendimentos Eden e Aura). Em contrapartida, a Companhia vem realizando lançamentos com parceiros, que são registrados na linha de minoritários (contabilização dos parceiros nos empreendimentos Heaven).



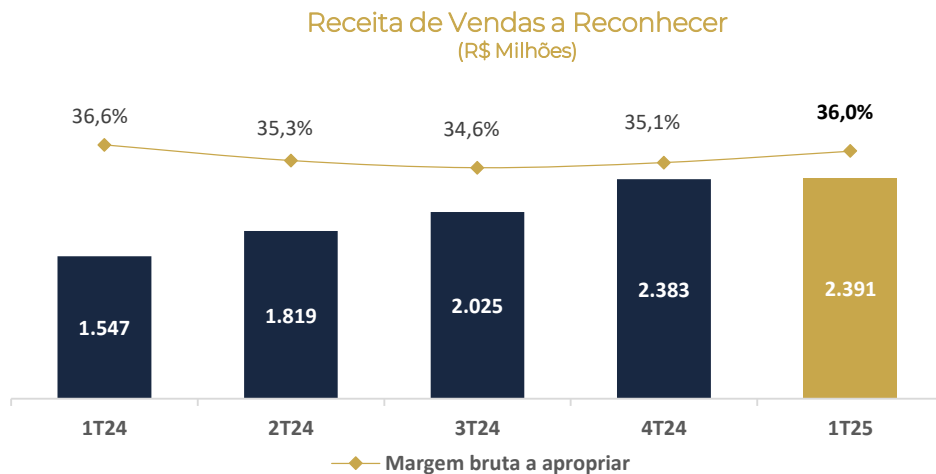
O ROE anualizado ao final do 1T25 ficou em 26%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (1T24 vs. 1T25).

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,4 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 36,0%, uma retração de 0,6 p.p em relação ao 1T24 e alta de 0.9p.p vs. 4T24.



A receita de vendas a reconhecer⁽ⁱ⁾ (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. Lembrando que esse saldo reflete apenas os empreendimentos consolidados e a variação em relação ao trimestre é majoritariamente pelo reconhecimento contábil do **Novvo Marajoara**. A margem observada de 36,0%, que ficou 0,9 p.p acima do trimestre anterior, impulsionada pela entrada do **Novvo Marajoara** e pelos empreendimentos lançados recentemente que possuem margens acima da nossa média, como o Heaven por exemplo.

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



Comentário do Desempenho

Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$3,2 bilhões, 59% acima do 1T24. Este avanço na comparação anual foi originado principalmente pelos empreendimentos lançados ao longo de 2024 (com destaque para o Heaven no 4T24). Também contribuiu de forma relevante o Novo Marajoara, que foi reconhecido contabilmente neste trimestre.

Contas a Receber, em R\$ mil	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Unidades em construção (Realizado)	1.072.277	1.026.818	4%	710.989	51%
Unidades concluídas (Realizado)	20.593	62.402	-67%	23.090	-11%
Contas a Receber (Não realizado)	2.131.695	2.117.733	1%	1.299.303	64%
Total dos Recebíveis	3.224.565	3.206.953	1%	2.033.382	59%
Adiantamento de Clientes	(326.056)	(309.434)	5%	(220.523)	48%
Total Contas a Receber	2.898.509	2.897.519	0%	1.812.859	60%

Comentário do Desempenho



Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido* ao final do período era de **R\$2,5 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 0,1%.

Dívida (Caixa) Líquido	1T25	4T24	T/T	1T24	A/A
Dívida CP	82.565	21.496	284%	4.354	1796%
Dívida LP	628.614	631.283	0%	438.898	43%
Dívida Total	711.179	652.779	9%	443.252	60%
Caixa e Equivalentes de Caixa	116.342	106.168	10%	33.816	244%
Títulos e Valores Mobiliários	597.348	675.780	-12%	483.644	24%
Caixa e Aplicações	713.690	781.948	-9%	517.460	38%
Dívida (Caixa) Líquida	(2.511)	(129.169)	-98%	(74.208)	-97%
Geração (Consumo) de Caixa	(126.658)	34.310	n.a.	(88.674)	43%
Dividendos	80.000	80.600	-1%	20.934	282%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(46.658)	114.910	n.a.	(67.740)	-31%
Terrenos	(181.451)	(88.634)	105%	(93.541)	94%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	134.793	203.543	-34%	25.800	422%
Patrimônio Líquido	1.764.056	1.741.113	1%	1.466.069	20%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-0,1%	-7,4%	7,3 p.p.	-5,1%	4,9 p.p.

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

Importante lembrar aqui que a linha Dívida Bruta segue aumentando de forma gradual, refletindo o aumento das despesas financeiras oriundas dos juros das Notas Comerciais emitidas em 2024. Aumento este já esperado pela Companhia. Ainda assim, fechamos o 1T25 em posição de caixa líquido.

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$47 milhões** (ex-dividendos), valor este que reflete o investimento em terrenos, com destaque para o novo terreno comprado no trimestre, com maiores detalhes na seção de *landbank*, acima. Na visão ex-terrenos, a Companhia gerou **R\$ 135 milhões de caixa** nos primeiros três meses de 2025.

Destacamos também a saída de caixa no 1º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$80,0 milhões (valor pago em dividendos em 19/02/2024).



Comentário do Desempenho

EVENTOS RECENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de maio, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$ 20,6 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para abril de 2026 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro de 2025.

Os R\$ 20,6 milhões em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, equivalente a 195.434.352 ações, sendo o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,11 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 15/05/2025;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 16/05/2025 (inclusive);
- data do pagamento: 26/05/2025.

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.

2. Apresentação das informações financeiras intermediárias e as políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras 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).

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 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sem prejuízo do conjunto das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações financeiras 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 financeiras 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 divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 2024. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 19 de março de 2025 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e ri.lavvi.com.br.

As informações financeiras trimestrais 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações financeiras trimestrais 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 financeiras trimestrais intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA. referentes aos três meses findo em 31 de março de 2025 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 06 de maio de 2025, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras 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 demonstrações financeiras 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 informações financeiras intermediárias 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 financeiras 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

As alterações de normas e novas normas que entraram em vigor em 2025 não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, conforme listado abaixo:

Normativo	Destaques	Avaliação da Administração
IAS 21/CPC 02 (R2) - <i>Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Financeiras</i>	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível.	Sem impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.
OCPC 10 - <i>Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)</i>	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas	Sem impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A seguir, estão listadas as principais alterações em normas contábeis que, na avaliação da Administração, poderão eventualmente gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

Pronunciamento	Emissão	Destaques	Vigência
IFRS 18 - <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações financeiras das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027

Além destas, a Companhia não prevê que existam outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do Grupo. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma norma.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	558	4	9.869	9.026
Aplicações financeiras (i)	72.327	60.366	102.259	89.911
Total	72.885	60.370	112.129	98.937

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de março de 2025, o rendimento médio correspondia a 100,10% CDI, (para a controladora e consolidado são de 100,43% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Caixa restrito	4.213	7.231

Referem-se a saldos bancários com restrições para saque imediato e a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes com rendimento médio equivalente a 99,32% da variação do CDI (99,38% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Fundos de investimentos (i)	10.973	140.044	393.282	478.243
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	197.887	191.953	197.887	191.953
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.179	5.584	6.179	5.584
Total	215.040	337.581	597.348	675.780
Circulante	208.860	331.997	591.168	670.196
Não circulante	6.180	5.584	6.180	5.584

(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 101,69% do CDI em 31 de março de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 98,44% do CDI); e

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivo com participação 100,00% (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 103,58% do CDI em 31 de março de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 100,68% 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 (i)).

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

	Controladora e consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	6.471	9.905
Letras Financeiras - LFSN (b)	11.836	11.471
Títulos Públicos - LFT (c)	150.591	146.067
Operações compromissadas (d)	9.245	5.357
Cotas em fundos de investimentos (e)	19.744	19.153
Total	197.887	191.953

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 114,35% do CDI;

(b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,68% do CDI;

(c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 103,07% da Selic;

(d) Over à taxa média de 100% do CDI; e

(e) Fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Unidades em construção	1.140.195	1.077.462
Unidades concluídas	20.593	62.402
Ajuste a valor presente	(40.541)	(31.370)
Provisão para distrato	(27.377)	(19.274)
Total	1.092.870	1.089.220
Circulante	844.588	873.251
Não circulante	248.282	215.969

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 10% 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\$ 9.172 no período de três meses findo em 31 de março de 2025 (despesa de R\$ 1.046 no período de três meses findo em 31 de março de 2024), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025 variaram entre 7,67% a.a. e 8,61% a.a. (variação entre 5,89% a.a. e 6,01% a.a. no período de três meses findo em 31 de março de 2024).

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Vencidos (i)	540	4.285
A vencer		
Até 01 ano	871.770	894.954
Acima de 01 até 02 anos	258.138	216.685
Acima de 02 até 03 anos	29.529	23.940
Subtotal unidades concluídas e em construção	1.160.788	1.139.864
Ajuste a valor presente	(40.541)	(31.370)
(-) Provisão para distratos	(27.377)	(19.274)
Total	1.092.870	1.089.220

(i) Em 31 de março de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias na carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 4.285 (R\$ 4.285 em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui um saldo total de clientes de R\$ 3.224.565, sendo R\$ 1.092.870 apropriado e R\$ 2.131.695 a apropriar, sendo que em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, apresenta R\$ 17.124 referente ao empreendimento Lavvi Nova Iorque (Grand Vitrali), R\$ 86.389 referente ao empreendimento Lavvi Milão (Wonder Ipiranga), R\$ 38.536 referente ao empreendimento Lavvi Capri (Novvo Barra Funda), e R\$ 60.022 referente ao empreendimento Novvo Canada (Novvo Marajoara).

A movimentação da provisão para distrato no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	(19.274)	(8.119)
Adições	(8.139)	(13.607)
Baixas	36	2.452
Saldo no fim do exercício	(27.377)	(19.274)

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	519.234	501.882
Imóveis concluídos	-	-	8.072	10.443
Terrenos para futuras corporações	5.619	699	765.566	596.441
Adiantamentos a fornecedores	-	-	31.861	32.818
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	117.195	161.270
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	27.072	18.297
Juros capitalizados	-	-	11.062	9.698
Total	5.619	699	1.480.062	1.330.849
Circulante	5.619	699	1.105.851	950.318
Não circulante	-	-	374.211	380.531

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. Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 três meses findos em 31 de março de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	9.698	2.008
Juros incorridos no exercício (Notas Explicativas nºs 9 e 10)	5.705	32.420
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(4.341)	(24.730)
Saldo no fim do exercício	11.062	9.698

7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	155.045	17.432	-	-
Subtotal conta corrente com partes relacionadas	155.045	17.432	-	-
Parceiro de negócios (b)	15.560	15.037	15.560	15.037
Parceiro de negócios (c)	22.560	21.837	22.560	21.837
Subtotal de parceiros de negócios	38.120	36.874	38.120	36.874
Mútuo financeiro (d)	-	920	-	920
Subtotal de mútuos financeiros	-	920	-	920
Total ativo	193.165	55.226	38.120	37.794
Passivo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	7.946	6.732	8.303	7.079
Total passivo	7.946	6.732	8.303	7.079

A seguir a Companhia demonstra os saldos dos mútuos financeiros no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	37.794	31.037
Liberações	-	3.507
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	1.246	4.123
(-) Amortizações	(920)	(873)
Saldo no fim do exercício	38.120	37.794

(a) Conta corrente com partes relacionadas

Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.

Os saldos nas informações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

Ativo	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.431	1.390
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	10.026	8.431
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.397	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.469	6.606
Novvo Canadá Empreendimentos Imobiliários Ltda	331	-
Novvo Alaska Empreendimentos Imobiliários Ltda	16	-
Novvo Estados Unidos Empreendimentos Imobiliários Ltda	167	82
Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	26	20
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	122.147	867
Outras partes relacionadas	35	36
Total conta corrente com partes relacionadas	155.045	17.432

Passivo	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Cyrela Brazil Realty S.A - aquisição de participação societária	7.946	6.732
Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	357	347
Passivo total conta corrente com partes relacionadas	8.303	7.079

(i) Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025, a controlada Lavvi Islândia adquiriu um terreno de R\$116.739, classificados como imóveis a comercializar no balanço consolidado.

(b) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/03/2025	31/12/2024
Companhia	BR Corp.	118% do CDI ou CDI +		Parceiro de		
	Empreendimentos Ltda.	1% a.a., o que for menor	30/06/2025	negócios	15.560	15.037
Total					15.560	15.037

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.

(c) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/03/2025	31/12/2024
		CDI +3% a.a. limitado Selic				
	Habitram	igual ou até 10,5% a.a. ou				
	Empreendimentos	1,5% para Selic acima de		Parceiro de		
Companhia	Imobiliários Ltda.	10,5%	30/09/2028	negócios	22.560	21.837
Total					22.560	21.837

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 Ltda. é sócia com 20% de participação na Lavvi Roma.

(d) Contrato de mútuo conversível

Trata-se de mútuo conversível em participação societária entre a Companhia e a CCISA173 Incorporadora Ltda. (CCISA173) no montante de R\$ 920 (novecentos e vinte mil reais). O montante foi completamente convertido em participação societária em 14 de janeiro de 2025.

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

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R\$ 15.300 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e a remuneração global foi retificada na mesma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 em R\$ 11.845). Em 31 de março de 2025, o total incorrido referente ao período de três meses foi de R\$ 5.833 (em 31 de março de 2024, o total incorrido referente ao primeiro período de três meses de 2024 foi de R\$ 1.862) – 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	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Conselho	75	75	6	6
Diretoria	975	839	4	4
Encargos	210	182	-	-
Total	1.261	1.096	10	10

iii) Remuneração por ações

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 e comercial

A Companhia mantinha acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos e comercial com duas partes relacionadas (membro próximo de pessoa com influência significativa que reporta) que totalizaram o montante de remunerações no valor de R\$ 1.614 no período de três meses findo em 31 de março de 2025 (R\$ 1.467 em 31 de março de 2024).

Notas Explicativas

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Controladas	1.321.197	1.320.035	-	-
Coligadas	117.157	135.678	117.152	135.678
Saldo dos investimentos	1.438.354	1.455.713	117.152	135.678

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582
Adição líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	14.952	77.391	3.852	16.170
Dividendos distribuídos	(136.731)	(147.590)	(41.731)	(50.876)
Resultado de equivalência patrimonial	104.463	400.883	19.401	66.802
Investimentos com operação de <i>swap</i>	(270)	778	(270)	-
Outros	227	873	227	-
Saldo no fim do exercício	1.438.354	1.455.713	117.157	135.678



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Investida	(%) Participação	31/03/2025							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	10	-	14	(6)	7	(7)	-	
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	238.174	81.615	145.151	11.408	156.559	11.408		
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.435	197	3.156	82	3.043	77	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	175.232	54.317	124.564	(3.649)	120.915	(3.649)	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	65	1	64	-	64	-	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	191.680	83.254	96.874	11.551	108.425	11.551	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	388.368	323.250	65.088	30	32.559	15	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.874	3	1.871	-	1.871	-	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	121.905	122.174	(18)	(251)	(269)	(251)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	67.382	67.897	3.157	(3.672)	(515)	(3.672)	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	222.229	113.155	97.143	11.931	109.074	11.931	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.215	1.012	185	18	163	15	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	3.956	975	2.906	74	2.385	59	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13.387	2.892	12.155	(1.661)	10.495	(1.661)	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	113.825	70.366	43.463	(4)	43.459	(4)	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	341.437	73.967	252.331	15.139	160.482	9.083	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	103.242	69.172	26.661	7.409	34.070	7.409	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	103.805	24.515	78.430	861	63.432	688	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	35.480	5.400	26.417	3.662	24.064	2.930	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	133.211	63.781	63.432	5.997	69.429	5.997	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	504	400	495	(391)	73	(274)	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	238.188	123.071	108.482	6.634	115.117	6.634	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80.728	25.462	53.744	1.522	44.213	1.217	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	(1)	-	(1)	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13	-	12	-	13	-	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	8.344	1.766	6.654	(76)	6.577	(76)	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	10.202	7.425	634	2.143	2.777	2.143	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	92.504	10.213	60.513	21.778	82.291	21.778	-	

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2025

Notas Explicativas

Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



31/03/2025									
Investida	Participação (%)	Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
SCP Luxemburgo	60%	136.847	-	138.098	(1.252)	78.965	(751)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	184.771	97.921	81.166	5.684	44.270	2.898	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	1.127	2.392	404	(1.670)	(506)	(668)	(685)	(668)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	156.385	285	121.635	34.465	78.050	17.232	78.050	17.232
CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35%	88.639	18.641	59.613	10.384	24.531	3.666	24.531	3.666
CCISA 173 Incorporadora Ltda.	40%	5.896	165	5.760	(28)	-	-	2.285	(11)
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	549	(14)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.369	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	4.837	(818)	4.837	(818)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160 (iii)	-	-	-	-	-	8.138	-	8.138	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.527	(425)	-	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.438.354	104.463	117.157	19.401

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2025

Notas Explicativas

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



Investida	(%) Participação	31/12/2024							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%		-	(405)	420	15	419	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.369	213	2.988	168	2.967	158	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.908	49.345	130.193	(5.630)	124.564	(5.630)	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	65	1	67	(4)	64	(4)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.857	39.982	85.611	48.263	133.874	48.263	-	-
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	224.764	79.613	109.646	35.505	145.151	35.505	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	372.894	322.586	50.308	-	25.154	-	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.874	3	1.873	(2)	1.871	(2)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	855	873	41	(59)	(18)	(59)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	55.205	52.048	10.194	(7.036)	3.157	(7.036)	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	217.229	120.086	52.044	45.099	97.143	45.099	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.184	999	157	29	148	23	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	3.882	976	2.655	251	2.325	201	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	18.774	4.619	4.172	9.984	14.155	9.984	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	129.592	86.130	31.599	11.864	43.462	11.864	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	330.645	78.314	192.941	59.390	151.398	35.634	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.491	70.831	480	26.181	26.661	26.181	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	103.191	24.761	69.694	8.736	62.744	6.989	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.282	15.864	18.176	28.241	37.134	22.593	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.441	40.009	61.397	22.035	83.432	22.035	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	498	3	87	409	347	286	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	244.197	115.715	77.401	51.082	128.482	51.082	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	78.380	24.636	47.725	6.019	42.995	4.816	-	

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2025

Notas Explicativas

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



Investida	Participação (%)	31/12/2024							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	183	(184)	(1)	(184)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12	-	9	3	12	3	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	9.806	3.151	(878)	7.532	6.654	7.532	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	8.896	8.262	2.128	(1.493)	634	(1.493)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	114.162	56.052	48.290	9.820	58.111	9.820	-	-
SCP Luxemburgo	60%	131.608	-	134.280	(2.671)	78.965	(1.603)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	169.901	88.746	43.472	37.683	41.372	19.211	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	630	1.068	(224)	(215)	(175)	(86)	(175)	(86)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	186.437	282	64.899	121.256	93.077	60.628	93.077	60.628
CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35%	111.328	25.056	64.405	21.867	30.196	7.653	30.196	7.653
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	741	(100)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.524	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	5.655	(2.872)	5.655	(1.393)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160 (iii)	-	-	-	-	-	6.926	-	6.926	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.797	(6.012)	-	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.455.713	400.883	135.678	66.802

(i) Juros capitalizados referentes 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) 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 (i). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

(iii) Em 1º de julho de 2024, a Companhia adquiriu 35% das participações da empresa CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais valia) sobre valor pago na aquisição no valor de R\$ 5.729 (R\$ 6.926 corrigido pelo INCC em 31/12/2024), 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;

9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/03/2025	31/12/2024
Crédito com garantia hipotecária -	Banco Itaú S.A.,				
Patrimônio de afetação (i)	Banco Safra S.A.	Poupança + 2,75%	Junho/2025		
	e Banco Bradesco S.A.	a 3,02% a.a.	e julho/2026	259.602	209.103
Total				259.602	209.103
Circulante				67.984	14.799
Não circulante				191.618	194.304

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$1.920.834 (R\$ 914.983 de limites em 31 de dezembro de 2024), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos.

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Até 01 ano	67.984	14.799
Acima de 01 até 02 anos	146.780	192.842
Acima de 02 até 03 anos	44.838	1.462
Total	259.602	209.103

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	209.103	213.499
Adições	85.708	161.784
Amortizações	(37.164)	(168.179)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	4.432	21.148
Juros pagos	(2.477)	(19.149)
Saldo no fim do exercício	259.602	209.103

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

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Provisão para pagamento de arrendamento	1.832	2.071	3.894	4.127
(-) Ajuste a valor presente	(724)	(787)	(1.339)	(1.426)
Total	1.108	1.284	2.555	2.701
Circulante	235	374	508	620
Não circulante	873	910	2.047	2.081

A Companhia e suas investidas possuem 04 contratos de arrendamentos para utilização de salas 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Até 01 ano	438	601	993	1.118
Acima de 01 até 02 anos	280	282	866	823
Acima de 02 até 03 anos	292	293	905	856
Acima de 03 até 04 anos	306	305	619	740
Acima de 05 anos	516	590	511	590
(-) Ajuste a valor presente	(724)	(787)	(1.339)	(1.426)
Saldo no fim do exercício	1.108	1.284	2.555	2.701

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	1.284	1.871	2.701	3.479
Adição	-	-	-	-
Remensuração	(51)	111	22	108
Juros incorridos	83	304	178	627
Pagamentos	(208)	(1.002)	(346)	(1.513)
Saldo no fim do exercício	1.108	1.284	2.555	2.701

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	2.958	2.847	4.597	4.489
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	(47)	111	23	108
Saldo no final do exercício	2.911	2.958	4.620	4.597
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(84)	(543)	(187)	(870)

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.

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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas e para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro 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 nas 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)**10.1. Opea Securitizadora S.A. (Controladora)****a) 1ª Emissão**

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 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

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	Valor
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	58.038
1ª Emissão	3ª Série	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	80.343
Total								218.790

(i) A Companhia contratou o swap para assegurar a taxa pré-fixada para essa série do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de hedge de valor justo para essa série. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 29 (i).

b) 2ª Emissão

Em 12 de novembro de 2024, a securitizadora realizou a 2ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 03 (três) séries, para colocação privada, aprovada pelo conselho de Administração em 12 de novembro 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 366a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

As principais características:

Foram emitidas 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) notas comerciais, sendo 69.945 (sessenta e nove mil novecentos e quarenta e cinco) CRIs 1a Série, 64.945 (sessenta e quatro mil novecentas e quarenta e cinco) CRIs 2a Série e 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

Para a 1ª série, os juros são 102% da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil (DI), para a 2a série, os juros são prefixados em 14,392% ao ano, as taxas são calculadas com base em um ano de 252 dias úteis e para a 3a série, os juros são 100% da variação acumulada das taxas médias referenciais IPCA, capitalizada exponencialmente, acrescidas sobretaxa adicional de 7,69% ao ano (spread).

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor
			50% em 18/11/2030					
2ª Emissão	1ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	69.945	Vencimento	Semestral	102% CDI	64.945
2ª Emissão	2ª Série	13/11/2024	50% em 18/11/2030	64.945	Vencimento	Semestral	14,392% a.a (ii)	69.379
2ª Emissão	3ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	68.071	Vencimento	Semestral	IPCA + 7,69%. (ii)	68.071
Total								202.395

(ii) A Companhia contratou o swap para assegurar a taxa pré-fixada e IPCA acrescido de juros para essa série do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de hedge de valor justo para essa série. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 30 (i).

10.2. 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 emitidas 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
							INCC-DI/	INCC 2,81%	
1ª Emissão	Única	15/05/2024	17/05/2032	27.500	Vencimento	Vencimento	FGV + 6 %	+ 6% a.a.	27.500
Total									27.500

O saldo da controladora e consolidado no passivo pode ser assim demonstrado:

Emissão	Série	Código	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	79.568	79.328	79.568	79.328
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	57.468	57.288	57.468	57.288
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	79.095	79.192	79.095	79.192
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	31.769	30.496
2ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIR37	65.365	63.290	65.365	63.290
2ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIR45	69.891	67.835	69.891	67.835
2ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIR52	68.421	66.247	68.421	66.247
Total			419.808	413.180	451.577	443.676
Circulante			10.245	3.631	14.581	6.697
Não circulante			409.563	409.549	436.996	436.979

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Até 01 ano	10.245	3.631	14.581	6.697
Acima de 04 a 05 anos	135.204	135.055	135.204	135.055
Acima de 05 a 08 anos	274.359	274.494	301.792	301.924
Total	419.808	413.180	451.577	443.676

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo anterior	413.180	-	443.676	-
Adições, líquidas de custos de emissão	-	409.384	-	436.814
Juros incorridos	12.847	21.082	12.847	21.082
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	-	-	1.273	3.066
Juros pagos	(6.219)	(17.286)	(6.219)	(17.286)
Total	419.808	413.180	451.577	443.676

Covenants

A Companhia possui dois *covenants* financeiros para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) existentes na Controladora em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro 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 para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Para o CRI 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. Os compromissos foram cumpridos para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Compromissos em moeda corrente	452.058	461.399
Contratos de SCPs	3.667	3.667
Total	455.725	465.066
Circulante	53.865	41.812
Não circulante	401.860	423.254

Compromissos em moeda corrente representam aquisições de imóveis a prazo e permutas financeiras.

As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

As aquisições a prazo representam obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA.

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	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer em		
Até 01 ano	53.865	41.812
Acima de 01 até 02 anos	73.288	90.260
Acima de 02 até 03 anos	126.918	101.222
Acima de 03 anos	201.654	231.772
Total	455.725	465.066

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis	326.056	309.434
Adiantamentos de clientes - permutas	65.207	74.110
Total	391.263	383.544
Circulante	287.162	325.791
Não circulante	104.101	57.753

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 – permutas 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.

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	
	31/03/2025	31/12/2024
Provisão para garantia de obra (i)	16.282	15.044
Unidades concluídas (ii)	9.306	7.674
Total	25.588	22.718
Circulante	5.135	4.707
Não circulante	20.453	18.011

(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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	26.304	26.429
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) - Partes Relacionadas	7	-	7	-
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	1.589	4.694
Demais obrigações (iii)	43	43	11.166	4.743
Total	43	43	39.066	35.866
Circulante	43	43	9.641	9.438
Não circulante	7	-	29.425	26.428

(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) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e

(iii) Do total de demais obrigações, em 31 de março de 2025, R\$7.138 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$4.279 em 31 de dezembro de 2024).

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	12.068	7.853	12.139	7.917
Constituição e atualização de provisão	1.176	4.215	1.177	4.222
Saldo no fim do exercício	13.244	12.068	13.316	12.139

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Tributário	13.244	12.068	13.244	12.068
Trabalhista	-	-	72	71
Total	13.244	12.068	13.316	12.139

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/03/2025	31/12/2024
Tributário	1.211	1.156
Trabalhista	1.106	422
Cível	148	55
Total	2.465	1.633

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Diferenças temporárias - RET		
IRPJ - diferido	11.227	11.215
CSLL - diferida	5.881	5.874
PIS - diferido	3.297	3.293
Cofins - diferido	15.237	15.220
(-) Provisão para distratos	(1.381)	(942)
Total	34.261	34.660
Circulante	26.559	24.011
Não circulante	7.702	10.649

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	
	31/03/2025	31/12/2024
Base - RET	891.050	890.050
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	35.642	35.602
(-) Provisão para distratos	(1.381)	(942)
Total tributos RET	34.261	34.660
Circulante	26.559	24.011
Não circulante	7.702	10.649

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	86.883	70.004	102.778	79.394
Alíquota - 34%	(29.540)	(23.801)	(34.945)	(26.994)
Resultado de equivalência patrimonial	35.517	28.272	6.596	2.915
Créditos fiscais não constituídos	(5.977)	(4.471)	(5.977)	(4.572)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	-	(679)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	27.902	22.049
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(6.424)	(7.281)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(6.615)	(5.972)
Diferido	-	-	191	(1.309)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(6.424)	(7.281)

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 financeiras 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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	
	31/03/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	5.572.124	5.208.324
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.097.591)	(2.749.851)
Receita de vendas apropriadas	(3.130.842)	(2.774.638)
Distratos - receitas estornadas	33.251	24.787
Receita de vendas a apropriar (a - b)	2.474.533	2.458.473
(ii) Receita indenização por distratos		
	13.108	14.334
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
	7.138	4.279
Ajuste em receitas apropriadas	(8.269)	36.391
Ajuste em contas a receber de clientes	15.534	(27.832)
Receita indenização por distratos	(128)	(4.279)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.490.055	3.300.132
Custo incorrido líquido	(2.000.598)	(1.787.163)
(b) Custos de construção Incorridos	(1.961.233)	(1.752.928)
Encargos financeiros apropriados	(17.748)	(17.748)
(c) Distratos - custos de construção	(21.617)	(16.487)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.507.205	1.530.717
Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)	56,19%	53,12%
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	967.328	927.756
	39,09%	37,74%
(v) Custo orçado a apropriar em estoques		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.059.020	1.113.287
Custo Incorrido Líquido	(518.728)	(512.207)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(515.865)	(509.344)
Encargos financeiros apropriados	(20.611)	(20.611)
Unidades vendidas	17.748	17.748
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	543.155	603.943

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescida das atualizações contratuais e deduzida 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.

a) 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 31 de março de 2025, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 195.434.352 (cento e noventa e cinco milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2024, 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.

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.

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15, 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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Em 08 de junho de 2022, a Companhia institui 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 (quatro milhões e cem mil) ações ordinárias.

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 7,49, valor de mercado expresso em reais por ação.

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 31 de dezembro de 2024 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2024
Ações em tesouraria	
Quantidade	4.100.000
Valor de aquisição	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67
Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2024	30.709

Em 04 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 19.154; (ii) um novo programa de recompra de ações, até o limite de 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta mil e doze) de ações ordinárias, sendo que até o período de três meses findo em 31 de março de 2025 não teve movimentações.

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 exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício.

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 exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024:

Básico/diluído	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	86.884	70.004
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,4443	0,3582

e) Dividendos adicionais distribuídos

I) Em 27 de março de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 20.933 (vinte e três milhões e novecentos e trinta e três mil reais) com base nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,10711356927 (aprox. onze centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

II) Em 27 de maio de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 16.626 (dezesseis milhões e seiscentos e vinte e seis mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2024, representando nesta data R\$ 0,08507204505 (aprox. nove centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

III) Em 26 de agosto de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 15.700 (quinze milhões e setecentos mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, representando nesta data R\$ 0,08033388112 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

IV) Em 26 de novembro de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 80.600 (oitenta milhões e seiscentos mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, representando nesta data R\$ 0,41241470179 (aprox. quarenta e um centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

V) Em 4 de fevereiro de 2025, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 80.000 (oitenta milhões reais) com base nas demonstrações financeiras levantadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando nesta data R\$ 0,40934461716 (aprox. quarenta e um centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 31.579:

	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514
(-) Reserva Legal (5%)	17.126
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347
(-) Dividendos intercalares no exercício	(112.926)
a) Excedente de dividendos distribuídos	(31.579)
b) (-) Dividendos intercalares no exercício subsequente (i)	(80.000)
Excedente de dividendos total (a + b)	(111.579)
Movimentação das reservas de investimentos	31/12/2024
Saldo inicial	149.978
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(112.926)
(-) Dividendos adicionais (item V, acima)	(80.000)
(-) Reserva legal	(17.126)
Resultado do exercício	342.514
Saldo final	282.440

Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício de 2024, 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.

	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	17.126
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	244.041
(-) Dividendos Intercalares, excedente de dividendos distribuídos	(31.579)
(-) Dividendo adicionais (item V, acima)	(80.000)
Total destinado a reserva de lucros	132.462

Outros resultados abrangentes

A Companhia possui uma operação de *swap*, no qual tem a posição ativa atualizado pelo índice do IPCA e posição passiva a 100% do CDI menos taxa de juros de 5 % a.a. O fluxo de pagamento acompanha o mesmo fluxo da dívida à qual o *swap* está atrelado, sendo assim um *swap* para proteção de fluxo de caixa do contrato de aquisição de terreno para o empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda.

O *swap* é mensurado a AVJORA.

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Venda de imóveis	-	-	346.277	284.604
Receita por indenização de distratos	-	-	13.108	1.669
Serviços prestados	329	233	4.730	2.652
Ajuste a valor presente	-	-	(9.172)	(1.046)
Provisão para distrato	-	-	(10.962)	4.416
Deduções da receita bruta	(28)	(20)	(9.351)	(7.083)
Total	301	213	334.630	285.212

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	
	31/03/2025	31/03/2024
Custo dos imóveis vendidos	(209.108)	(174.358)
Provisão para distrato	8.776	(3.416)
Custo financeiro	(5.861)	(4.145)
Garantia de obra	(2.874)	(1.729)
Total	(209.067)	(183.648)

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com pessoal	(5.807)	(4.628)	(6.479)	(4.893)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(5.270)	(2.079)	(4.731)	(2.225)
Serviços de terceiros	(643)	(5.570)	(5.781)	(5.930)
Depreciação	(166)	(250)	(277)	(333)
Manutenção e utilidades	(1.757)	(1.787)	(1.973)	(1.920)
Legais e cartoriais	(163)	(183)	(823)	(98)
Demais despesas	(47)	(187)	(390)	(188)
Total	(13.853)	(14.684)	(20.454)	(15.587)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com vendas	-	-	(5.441)	(6.538)
Marketing, propaganda e comunicação	(151)	(371)	(8.602)	(5.982)
Despesas com estande	(14)	-	(12.172)	(8.323)
Outras despesas	-	(15)	(2.068)	(747)
Total	(165)	(386)	(28.283)	(21.590)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Provisão para contingência	(1.175)	(880)	(1.177)	(882)
Outras receitas (despesas)	19	103	(303)	(675)
Total	(1.157)	(777)	(1.480)	(1.557)

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Rendimentos sobre aplicações financeiras	10.963	4.771	23.756	10.271
Variações monetárias	26	354	28	447
Multas e juros recebidos	2.077	937	2.653	1.348
Outras receitas financeiras	-	-	-	97
Receitas financeiras	13.066	6.062	26.437	12.163
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(12.847)	(1.611)	(13.021)	(1.850)
Despesas bancárias	(282)	(103)	(560)	(263)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(608)	(282)	(1.068)	(386)
Perdas com investimentos financeiros (30 (i))	(512)	(396)	(512)	(396)
Outras despesas financeiras	(262)	(90)	(1.984)	(182)
Despesas financeiras	(14.511)	(2.482)	(17.145)	(3.077)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(1.445)	3.580	9.292	9.086

25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findos em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6		-	5.705	4.868
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	(51)	51	22	51

26. Compromissos

Em 31 de março de 2025, 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 mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades, as coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	31/03/2025 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	104.603
Risco de engenharia	2.829.546
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	15.000
Garantias contratuais privada e setor público	67.360
Escritório	12.360
Total	3.028.869

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

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, arrendamentos mercantis e CRIs detalhados nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	72.885	60.370	112.129	98.937
Caixa restrito	-	-	4.213	7.231
Títulos e valores mobiliários	208.861	331.997	591.169	670.196
Contas a receber	-	-	1.092.870	1.089.220
Partes relacionadas	193.165	55.226	38.120	37.795
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.179	5.584	6.179	5.584
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.108	1.284	262.157	211.804
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	202.401	193.721	234.170	224.217
Fornecedores	2.446	6.165	59.805	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	452.058	461.399
Partes relacionadas	7.946	6.732	8.303	7.080
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP – Nível 2	-	-	3.667	3.667
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Nível 2	217.407	219.459	217.407	219.459
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) – Nível 2	7	-	26.311	26.429

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.

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.

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 2025 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 31/03/2025	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	102.260	CDI	100,1% do CDI	14,92%	15.259
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	4.213	CDI	99,3% do CDI	14,81%	624
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	393.282	CDI	101,7% do CDI	15,16%	59.616
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	47.296	CDI	106,0% do CDI	15,80%	7.474
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	150.591	SELIC	103,1% da Selic	15,29%	23.029
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.179	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)	10,48%	648
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	1.140.195	INCCM	-	7,15%	81.549
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	20.593	IGPM	-	5,23%	1.077
Conta corrente com partes relacionadas ((a) Nota Explicativa nº 7)	15.560	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	15,91%	2.475
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)	22.560	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	16,41%	3.701
Mútuo financeiro ((d) Nota Explicativa nº 7)	38.120	CDI	-	14,91%	5.682
Total	1.940.849		Impacto no resultado e patrimônio líquido		201.134

Passivos financeiros	Saldo em 31/03/2025	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº .a)	259.602	TR	TR +9,01%	11,01%	(28.582)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota Explicativa nº 10)	451.577	CDI	102,0% do CDI	15,20%	(68.661)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	282	IGPM	-	7,15%	(20)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	58.950	INCCM	-	5,23%	(3.082)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	396.493	IPCA	-	7,15%	(28.358)
Contratos de SCPS (Nota Explicativa nº 11)	3.667	INCCM	-	5,48%	(201)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPS ((i);(ii) Nota Explicativa nº 14)	26.311	INCCM	-	7,15%	(1.882)
Mútuos financeiros com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	7.946	INCCM	TR +9,01%	7,15%	(568)
Total	1.204.828		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(131.354)

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 31 de março de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	67.984	191.618	259.602
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	10.245	409.563	419.808	14.581	436.996	451.577
Arrendamento mercantil	235	873	1.108	508	2.047	2.555
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	53.865	401.860	455.725

h) Operação com instrumento financeiro derivativo

Essa modalidade de *swap* proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

Em 31 de março de 2025, os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros em duas naturezas: a) na aquisição de um terreno com pagamentos a longo prazo atualizado pelo IPCA e; b) para os empréstimos de modalidade CRI pré-fixados ou atrelado ao IPCA. O objetivo da Companhia nas operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e atreladas ao IPCA e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados. O detalhamento das operações está a seguir:

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	Out./21	Out./28	IPCA	57.217	CDI menos 5% a.a.	48.392
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	80.343	Fev./24	Fev./30	11,12% a.a.	81.188	106% do CDI	79.095
Itaú	Swap de valor justo (ii)	69.379	Dez./24	Nov./31	14,39% a.a.	72.096	103,7% do CDI	69.891
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.071	Dez./24	Nov./31	IPCA+7,69% a.a.	69.557	104,2% do CDI	68.421

(i) Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA.

(ii) Swap de fluxo de valor justo *com hedge* com objetivo de mitigar as oscilações no valor justo dos itens cobertos devido as variações nas taxas de juros e índices financeiros para as operações de CRI, descritas na Nota Explicativa nº 10, mensurado a valor justo por meio do resultado.

Os impactos dos swaps são demonstrados abaixo:

Nos balanços patrimoniais:

	Controladora e Consolidado 31/03/2025	Controladora e Consolidado 31/12/2024
Swap de valor justo - MTM dívida original	200.447	193.239
Swap de valor justo - MTM ponta ativa	(200.447)	(193.239)
Swap de valor justo - MTM ponta passiva	(217.407)	(213.274)
Passivo derivativo, classificados como certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(217.407)	(213.274)
Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original	50.634	52.939
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva	(44.455)	(47.355)
Ativo derivativo, classificados como títulos e valores mobiliários	6.179	5.584

No resultado dos períodos de três meses:

	Controladora e Consolidado 31/03/2025	Controladora e Consolidado 31/03/2024
Swap de valor justo - <i>Accrual</i>	(319)	-
Swap de fluxo de caixa - <i>Accrual</i>	(193)	(396)
Impacto no resultado do exercício, classificados como despesas financeiras	(512)	(396)

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, nem 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 de três meses findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 financeiras intermediárias individuais e 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 31 de março de 2025:

	Nível 2	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.179	6.179
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.667
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	217.407	217.407
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	-	26.304

30. Evento subsequente**Deliberação e distribuição de dividendos**

A Companhia em 06 de maio de 2025 aprova, em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 20.640 (vinte milhões e seiscentos e quarenta mil reais), com base nas informações financeiras trimestrais referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, representando juntos, nesta data R\$ 0,105610911228135 (aprox. 11 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 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). Uma 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 contábeis 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 com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). 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 de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. 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 no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. 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.

Informações financeiras intermediárias do trimestre anterior revisadas por outro auditor independente

O exame do balanço patrimonial individual e consolidado de 31 de dezembro de 2024 e a revisão de das demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificação, datados de 18 de março de 2025 e 07 de maio de 2024, respectivamente.

São Paulo, 06 de maio de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas**

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 intermediárias individuais e consolidadas da Companhia para o período de três meses findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 06 de maio de 2025

À Diretoria

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

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 (BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.) referentes as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia para o período de três meses findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 6 de maio de 2025

À Diretoria