

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 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	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 30/06/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.046.159	1.939.769
1.01	Ativo Circulante	391.158	403.416
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	74.747	60.370
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	74.747	60.370
1.01.02	Aplicações Financeiras	303.018	331.997
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	303.018	331.997
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	303.018	331.997
1.01.03	Contas a Receber	28	0
1.01.04	Estoques	3.403	699
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	3.403	699
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.054	5.072
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.054	5.072
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.908	5.278
1.01.08.03	Outros	1.908	5.278
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.908	5.278
1.02	Ativo Não Circulante	1.655.001	1.536.353
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	179.290	77.052
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.450	5.584
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.450	5.584
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	161.582	55.226
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	161.582	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	1.471.325	1.455.713
1.02.02.01	Participações Societárias	1.471.325	1.455.713
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	97.185	135.678
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.374.140	1.320.035
1.02.03	Imobilizado	1.673	1.855
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.103	1.155
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	570	700
1.02.04	Intangível	2.713	1.733
1.02.04.01	Intangíveis	2.713	1.733
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	2.711	1.731

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.046.159	1.939.769
2.01	Passivo Circulante	57.504	31.379
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.758	14.163
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.758	14.163
2.01.02	Fornecedores	3.975	6.165
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.975	6.165
2.01.03	Obrigações Fiscais	351	271
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	351	271
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	351	271
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	7.309	4.005
2.01.04.02	Debêntures	7.074	3.631
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7.074	3.631
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	235	374
2.01.05	Outras Obrigações	34.111	6.775
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.868	6.732
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.868	6.732
2.01.05.02	Outros	28.243	43
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	28.200	0
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	43	43
2.02	Passivo Não Circulante	425.291	422.527
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	410.777	410.459
2.02.01.02	Debêntures	409.904	409.549
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	409.904	409.549
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	873	910
2.02.04	Provisões	14.514	12.068
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.514	12.068
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.514	12.068
2.03	Patrimônio Líquido	1.563.364	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	262.451	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	-48.840	80.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-19.154
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	205.475	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.450	5.584

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	140	441	140	353
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-48	-48	0	0
3.03	Resultado Bruto	92	393	140	353
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	116.455	204.482	64.840	131.051
3.04.01	Despesas com Vendas	224	59	163	-223
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.916	-33.030	-12.144	-27.924
3.04.02.01	Despesas da Administração	-14.689	-28.542	-11.048	-25.732
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-3.227	-4.488	-1.096	-2.192
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.831	-2.988	-83	-860
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	135.978	240.441	76.904	160.058
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	116.547	204.875	64.980	131.404
3.06	Resultado Financeiro	2.045	600	997	4.577
3.06.01	Receitas Financeiras	18.215	31.281	7.807	13.869
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.170	-30.681	-6.810	-9.292
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	118.592	205.475	65.977	135.981
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	118.592	205.475	65.977	135.981
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	118.592	205.475	65.977	135.981
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,6068	1,0514	0,3376	0,6958
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,6068	1,0514	0,3376	0,6958

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	118.594	205.475	65.977	135.981
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-270	-866	5.961	4.970
4.03	Resultado Abrangente do Período	118.324	204.609	71.938	140.951

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-61.518	-38.857
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-37.922	-27.775
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	205.475	135.981
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	252	467
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-240.441	-160.058
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	25.518	7.891
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	83	160
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.446	1.837
6.01.01.13	Outros resultados	0	-873
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-22.864	-11.287
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-8.391	-1.893
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-529	-5.772
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-2.703	-1.781
6.01.02.03	Tributos a recuperar	2.003	-2.504
6.01.02.04	Outros créditos	3.342	-564
6.01.02.05	Fornecedores	-2.190	298
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	1.424	15
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-2.405	-773
6.01.02.10	Outras contas a pagar	0	-463
6.01.03	Outros	-23.067	-5.310
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-1.347	0
6.01.03.02	Juros pagos	-21.720	-5.310
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	169.219	-87.393
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-125.676	-69.660
6.02.02	Dividendos recebidos	347.843	73.585
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	2.243	0
6.02.05	Aplicações financeiras	51.842	-88.869
6.02.06	Imobilizado e intangível	-1.096	133
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	419	-590
6.02.09	Partes Relacionadas	-106.356	-1.992
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-93.324	130.171
6.03.01	Partes relacionadas	7.527	0
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	0	212.657
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-211	-489
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-100.640	-37.559
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	0	-44.438
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	14.377	3.921
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	60.370	15.234
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	74.747	19.155

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-147.994	0	0	-128.840
5.04.06	Dividendos	0	0	-128.840	0	0	-128.840
5.04.08	Cancelamento das ações em tesouraria	0	19.154	-19.154	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	205.475	866	206.341
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	205.475	0	205.475
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	866	866
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	0	262.448	205.475	6.450	1.563.364

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	483	386
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	483	386
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.433	-12.628
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-46	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.387	-12.628
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.950	-12.242
7.04	Retenções	-252	-467
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-252	-467
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.202	-12.709
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	271.722	173.927
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	240.441	160.058
7.06.02	Receitas Financeiras	31.281	13.869
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	262.520	161.218
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	262.520	161.218
7.08.01	Pessoal	25.525	15.264
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.461	8.349
7.08.01.02	Benefícios	995	719
7.08.01.03	F.G.T.S.	600	449
7.08.01.04	Outros	13.469	5.747
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	4.488	2.192
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	8.981	3.555
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42	33
7.08.02.01	Federais	18	14
7.08.02.03	Municipais	24	19
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.478	9.940
7.08.03.01	Juros	30.681	9.292
7.08.03.02	Aluguéis	797	648
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	205.475	135.981
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	205.475	135.981

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.827.977	3.457.891
1.01	Ativo Circulante	2.833.339	2.636.142
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	138.087	106.168
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.507	98.937
1.01.01.02	Caixa Restrito	12.580	7.231
1.01.02	Aplicações Financeiras	652.704	670.196
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	652.704	670.196
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	652.704	670.196
1.01.03	Contas a Receber	1.019.121	873.251
1.01.03.01	Clientes	1.019.121	873.251
1.01.04	Estoques	971.589	950.318
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	971.589	950.318
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.088	10.346
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.088	10.346
1.01.06.01.01	Impostos diferidos	2.461	1.957
1.01.06.01.02	Tributos a recuperar	15.627	8.389
1.01.07	Despesas Antecipadas	19.088	12.864
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.662	12.999
1.01.08.03	Outros	14.662	12.999
1.01.08.03.01	Outros Créditos	14.662	12.999
1.02	Ativo Não Circulante	994.638	821.749
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	871.255	660.800
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.450	5.584
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.450	5.584
1.02.01.04	Contas a Receber	191.095	215.969
1.02.01.04.01	Clientes	191.095	215.969
1.02.01.05	Estoques	531.041	380.531
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	531.041	380.531
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	126.319	37.794
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	126.319	37.794
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	16.350	20.922
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	16.317	20.898
1.02.01.10.04	Outros Créditos	33	24
1.02.02	Investimentos	97.185	135.678
1.02.02.01	Participações Societárias	97.185	135.678
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	97.185	135.678
1.02.03	Imobilizado	23.485	23.538
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.719	21.608
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.766	1.930
1.02.04	Intangível	2.713	1.733
1.02.04.01	Intangíveis	2.713	1.733
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	2.711	1.731

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.827.977	3.457.891
2.01	Passivo Circulante	737.566	535.180
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.183	21.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	20.183	21.755
2.01.02	Fornecedores	54.037	66.209
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.037	66.209
2.01.03	Obrigações Fiscais	66.344	36.273
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	66.344	36.273
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	31.260	12.262
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	35.084	24.011
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	187.495	22.116
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	174.547	14.799
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	174.547	14.799
2.01.04.02	Debêntures	12.440	6.697
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12.440	6.697
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	508	620
2.01.05	Outras Obrigações	404.922	384.120
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.238	7.079
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.238	7.079
2.01.05.02	Outros	398.684	377.041
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	28.200	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	292.494	325.791
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	67.632	41.812
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	10.358	9.438
2.01.06	Provisões	4.585	4.707
2.01.06.02	Outras Provisões	4.585	4.707
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.585	4.707
2.02	Passivo Não Circulante	1.274.709	1.181.598
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	661.542	633.364
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	218.234	194.304
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	218.234	194.304
2.02.01.02	Debêntures	441.261	436.979
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	441.261	436.979
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.047	2.081
2.02.02	Outras Obrigações	570.919	507.435
2.02.02.02	Outros	570.919	507.435
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	111.561	57.753
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	432.043	423.254
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	27.315	26.428
2.02.03	Tributos Diferidos	3.561	10.649
2.02.04	Provisões	38.687	30.150
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.541	12.139
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.541	12.139
2.02.04.02	Outras Provisões	24.146	18.011
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.146	18.011

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.815.702	1.741.113
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	262.451	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	-48.840	80.000
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-19.154
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	205.475	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	6.450	5.584
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	252.338	255.250

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	481.894	816.524	295.145	580.357
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-317.337	-526.404	-206.081	-389.729
3.03	Resultado Bruto	164.557	290.120	89.064	190.628
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-29.285	-61.361	-17.980	-49.236
3.04.01	Despesas com Vendas	-27.556	-55.839	-23.744	-45.334
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.151	-43.865	-14.785	-31.468
3.04.02.01	Despesas da Administração	-18.934	-39.387	-13.689	-29.276
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-3.217	-4.478	-1.096	-2.192
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.782	-3.262	285	-1.272
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.204	41.605	20.264	28.838
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	135.272	228.759	71.084	141.392
3.06	Resultado Financeiro	9.177	18.469	8.723	17.809
3.06.01	Receitas Financeiras	31.918	58.355	16.135	28.298
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.741	-39.886	-7.412	-10.489
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	144.449	247.228	79.807	159.201
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.906	-22.330	-8.987	-16.268
3.08.01	Corrente	-14.044	-20.659	-8.362	-14.334
3.08.02	Diferido	-1.862	-1.671	-625	-1.934
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	128.543	224.898	70.820	142.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	128.543	224.898	70.820	142.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	118.591	205.475	65.977	135.981
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.952	19.423	4.843	6.952
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,6068	1,0514	0,3376	0,6958
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,6068	1,0514	0,3376	0,6958

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	128.543	224.898	70.820	142.933
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-269	-866	5.961	4.970
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	128.274	224.032	76.781	147.903
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	118.322	204.609	71.938	140.951
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.952	19.423	4.843	6.952

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-80.736	-37.985
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	205.366	134.351
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	247.228	159.201
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	371	635
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-41.605	-28.838
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	25.475	17.124
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	9.925	4.067
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	0	331
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	11.894	1.868
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-11.037	-1.564
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	6.012	4.019
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.402	1.840
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	3.481	2.096
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-48.780	-24.535
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	0	-1.893
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-231.738	-154.727
6.01.02.01	Contas a receber	-142.815	-131.918
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-162.447	-23.390
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.657	-5.323
6.01.02.04	Outros créditos	-7.896	-14.259
6.01.02.05	Fornecedores	-12.172	17.183
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	34.609	-3.734
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	40.894	-7.032
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-1.572	1.257
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	20.511	14.574
6.01.02.10	Outras contas a pagar	1.807	-2.085
6.01.03	Outros	-54.364	-17.609
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-21.896	-2.723
6.01.03.02	Juros pagos	-32.468	-14.886
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	51.199	-212.839
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	18.158	13.298
6.02.02	Dividendos recebidos	60.043	1.159
6.02.04	Caixa restrito	-5.348	-5.970
6.02.05	Aplicações financeiras	66.272	-215.058
6.02.06	Imobilizado e intangível	-1.298	-3.686
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	419	-590
6.02.09	Partes Relacionadas	-88.525	-1.992
6.02.10	(Adição) / Baixa de investimentos	1.478	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.107	240.889
6.03.01	Partes relacionadas	-841	0
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	319.729	323.825
6.03.03	Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-138.513	-49.203
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-146	-744

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-133.640	-39.866
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	8.631	55.295
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	887	-48.418
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	26.570	-9.935
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	98.937	38.262
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125.507	28.327

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	-147.994	0	0	-128.840	-22.335	-151.175
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	10.665	10.665
5.04.06	Dividendos	0	0	-128.840	0	0	-128.840	-33.000	-161.840
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	205.475	866	206.341	19.423	225.764
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	205.475	0	205.475	19.423	224.898
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	866	866	0	866
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	0	262.448	205.475	6.450	1.563.364	252.338	1.815.702

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	838.101	595.704
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	838.101	595.704
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-601.276	-450.266
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-526.404	-389.729
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-74.872	-60.537
7.03	Valor Adicionado Bruto	236.825	145.438
7.04	Retenções	-371	-635
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-371	-635
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	236.454	144.803
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	99.960	57.136
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	41.605	28.838
7.06.02	Receitas Financeiras	58.355	28.298
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	336.414	201.939
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	336.414	201.939
7.08.01	Pessoal	26.274	15.896
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.980	8.691
7.08.01.02	Benefícios	1.005	863
7.08.01.03	F.G.T.S.	600	449
7.08.01.04	Outros	13.689	5.893
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	4.478	2.192
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	9.211	3.701
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.907	31.615
7.08.02.01	Federais	42.229	30.223
7.08.02.03	Municipais	1.678	1.392
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.335	11.495
7.08.03.01	Juros	39.886	10.489
7.08.03.02	Aluguéis	1.449	1.006
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	224.898	142.933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	205.475	135.981
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.423	6.952

Comentário do Desempenho**DESTAQUES 2T25**

Receita Líquida: R\$482 milhões (+63% A/A);
no semestre, R\$ 817 milhões (+41% A/A);

Margem bruta aj.: 36,3% no tri (+4,5 p.p. A/A); no
semestre, margem de 37,5% (+ 3,1 p.p A/A);

Lucro líquido: R\$119 milhões no tri com margem
líquida de 24,6%; no semestre, foram R\$ 205
milhões (+51% A/A) com margem de 25,2%
(+1,8 p.p A/A);

ROE anualizado: 28% ao final do 2T25;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,5
bilhões (+38% vs. A/A), com margem de 36,4%;

Queima de caixa aj.: R\$ 31 milhões no tri; no
semestre, queima de R\$ 78 milhões (ou geração
de R\$ 246 milhões ex-terrenos);

Dívida líquida em 30/jun: R\$49 milhões;

Aprovação de dividendos intercalares no
montante total de R\$28,2 milhões, aprox. R\$0,14
por ação, a serem pagos em 25/agosto;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 1,2 bilhão no tri e R\$ 1,3
bilhão no semestre (-11% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 610 milhões no tri e
R\$ 869 milhões no semestre (-25% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 22% no 2T25 e 55% no
LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$9,4 bilhões (visão 100%), ou R\$ 6,1 bi
no %Lavvi.

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

2T25

RELEASE DE RESULTADOS

06/08/2025

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 2T25

São Paulo, 06 de agosto 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 segundo trimestre de 2025 (2T25). 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 julho de 2025.

Destaques

Lançamentos	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	1.303.176	201.446	547%	1.027.660	27%	1.504.622	1.847.517	-19%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	1.170.069	186.781	526%	961.565	22%	1.356.850	1.746.086	-22%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	1.170.069	112.561	940%	659.767	77%	1.282.630	1.444.288	-11%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	100%	60%	39,7 p.p.	69%	31,4 p.p.	95%	83%	11,8 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	2	0%	4	-50%	4	5	-20%
Número de Unidades Lançadas	676	669	1%	1.018	-34%	1.345	2.112	-36%
Preço Médio Lançado (R\$/m²)	19.770	9.276	113%	11.846	67%	17.169	11.180	54%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.928	301	540%	1.009	91%	1.119	875	28%
Área Útil Lançada (m²)	65.918	21.718	204%	86.751	-24%	87.635	165.257	-47%
Vendas Líquidas	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	781.245	391.144	100%	721.708	8%	1.172.389	1.525.078	-23%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	678.303	364.989	86%	690.250	-2%	1.043.292	1.461.236	-29%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	609.920	258.695	136%	461.090	32%	868.615	1.155.371	-25%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	90%	71%	19,0 p.p.	67%	23,1 p.p.	83%	79%	4,2 p.p.
Número de Unidades Vendidas	707	611	16%	644	10%	1.318	1.789	-26%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	481.894	334.630	44%	295.145	63%	816.524	580.357	41%
Lucro Bruto	164.557	125.563	31%	89.064	85%	290.120	190.628	52%
% Margem Bruta	34,1%	37,5%	-3,4 p.p.	30,2%	4,0 p.p.	35,5%	32,8%	2,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽⁴⁾	175.158	131.424	33%	93.882	87%	306.582	199.591	54%
% Margem Bruta Ajustada ⁽⁴⁾	36,3%	39,3%	-3,0 p.p.	31,8%	4,5 p.p.	37,5%	34,4%	3,1 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	145.969	99.624	47%	76.204	92%	245.593	150.990	63%
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	30,3%	29,8%	0,5 p.p.	25,8%	4,5 p.p.	30,1%	26,0%	4,1 p.p.
Lucro Líquido Controlador	118.592	86.883	36%	65.977	80%	205.475	135.981	51%
% Margem Líquida	24,6%	26,0%	-1,4 p.p.	22,4%	2,2 p.p.	25,2%	23,4%	1,8 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,61	0,44	36%	0,34	80%	1,05	0,70	51%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
Resultado a Apropriar	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.512.086	2.390.503	5%	1.819.439	38%	2.512.086	1.819.439	38%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	914.959	861.681	6%	641.353	43%	914.959	641.353	43%
Margem dos Resultados a Apropriar	36,4%	36,0%	0,4 p.p.	35,3%	1,2 p.p.	36,4%	35,3%	1,2 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	49.241	(2.511)	-2061%	(125.003)	-139%	49.241	(125.003)	-139%
Caixa e Aplicações (bruto)	797.241	713.690	12%	616.979	29%	797.241	616.979	29%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.815.702	1.764.055	3%	1.577.852	15%	1.815.702	1.577.852	15%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	2,7%	-0,1%	2,9 p.p.	-7,9%	10,6 p.p.	2,7%	-7,9%	10,6 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa ⁵	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	111.114	134.844	-18%	107.668	3%	245.958	133.467	84%
(-) Terrenos	(142.279)	(181.451)	-22%	(40.248)	254%	(323.729)	(133.789)	142%
Geração (Consumo) de Caixa	(31.165)	(46.606)	-33%	67.420	N/A	(77.771)	(322)	24085%

(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 2T25, realizamos o lançamento de dois empreendimentos que juntos, totalizam R\$ 1,2 bilhão de VGV no %Lavvi, líquido de comissão e permuta.

O primeiro deles, localizado no bairro da Chácara Klabin, região bastante conhecida da Companhia, é o **Soleil by Boca do Lobo** (Klabin), mais uma vez em parceria com o ateliê português Boca do Lobo. Em uma torre única com 40 pavimentos, o empreendimento possui VGV potencial de **R\$ 366 milhões** e 154 unidades, sendo studios de 30m² na parte inferior da torre e unidades residenciais de 246m². Ao final do 2T25, o Soleil estava **25% 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://www.lavvi.com.br/empreendimentos/soleil-by-boca-do-lobo>
https://youtu.be/OA_kma10Aas



Soleil Residences

BY BOCA DO LOBO
EXCLUSIVE DESIGN

- ✓ Lançamento: abril/2025
- ✓ Unidades: 154
- ✓ Unidades ex-permuta: 154
- ✓ VGV: R\$ 366 milhões
- ✓ VGV ex-permuta: R\$ 366 milhões
- ✓ Localização: Chácara Klabin, São Paulo/SP
- ✓ Padrão: Alto
- ✓ Entrega: jan./2029
- ✓ %Lavvi: 100%
- ✓ % Vendido (un.): 52%
- ✓ % Vendido (VGV.): 25%

Comentário do Desempenho

Além do Soleil, lançamos no 2T25 o **Le Six**, um residencial de luxo com características de hotel seis estrelas. Localizado no bairro do Paraíso, em um terreno de mais de 5 mil m², o **Le Six** traz o conceito de luxo e exclusividade através de uma parceria com a CBRE, que administrará o condomínio, oferecendo também serviços e comodidade de hotel seis estrelas. Dentre eles, concierge, mensageiro, lava-rápido, auxílio com pet, apoio com malas e compras, entre outros, alguns deles pay per use.

O projeto possui um VGV potencial de **R\$ 937 milhões**, distribuídos em 3 torres. Serão duas torres residenciais (Le Six Residences), com apartamentos de 156m², 203m² e 264m² e uma torre de studios (Le Six Apartments) de 24m² a 35m². Ao final do trimestre, o projeto estava **48% vendido em VGV**, com destaque para a venda de todas as unidades da torre studios, de forma pulverizada.

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://www.lavvi.com.br/empreendimentos/le-six>

<https://www.youtube.com/watch?v=Z-sgdXxgQN8>



LE SIX

- ✓ **Lançamento:** maio/2025
- ✓ **Unidades:** 522
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 446
- ✓ **VGV:** R\$937 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$818 milhões
- ✓ **Localização:** Paraíso, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Luxo
- ✓ **Entrega:** abr./2029
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 79%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 48%

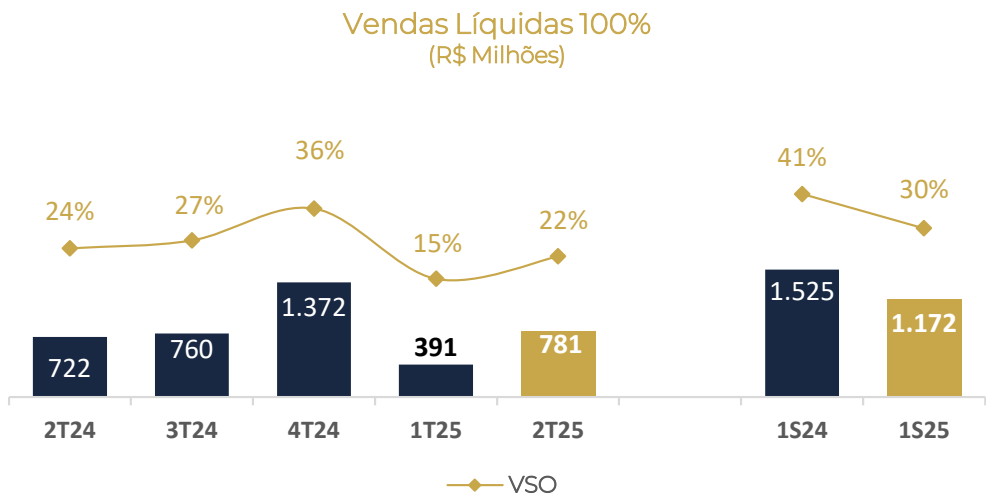
Comentário do Desempenho



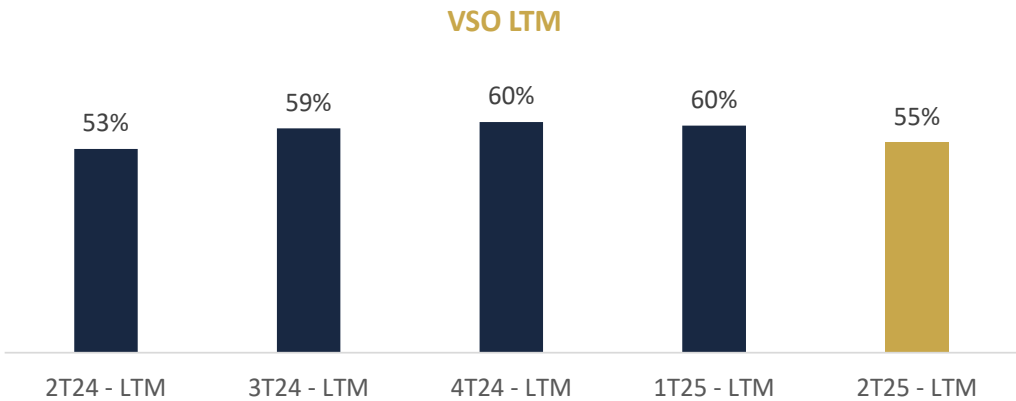
Vendas e Distratos

As vendas líquidas contratadas no 2T25 totalizaram R\$781 milhões na visão total, alta de 8% vs. 2T24. No semestre, foram R\$ 1,2 bilhão em vendas (-23% A/A). O grande destaque do trimestre foi o **Le Six**, tendo representado **mais de 50% das vendas do período**, ao passo que as vendas de estoque no 2T25 beiraram 30% do total.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 22% no trimestre e 30% no acumulado do ano.



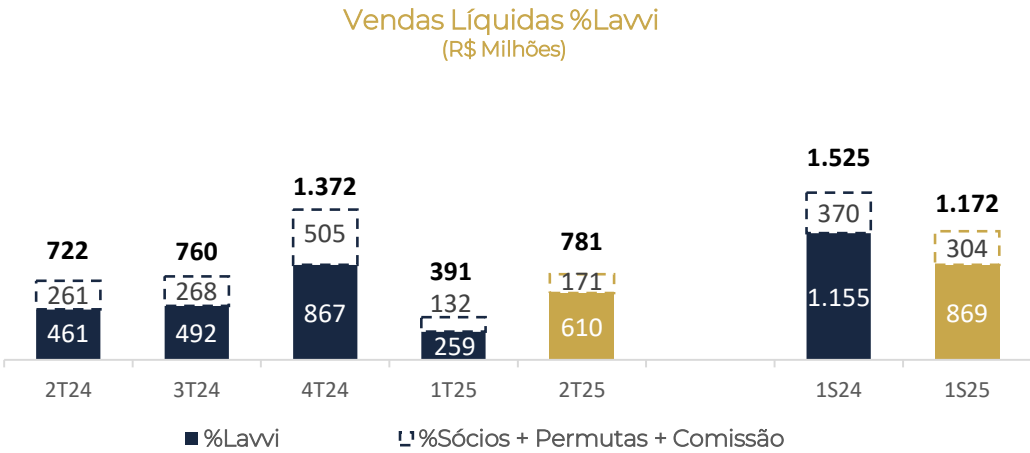
A VSO dos últimos doze meses consolidada registrou 55%, conforme gráfico abaixo, consistente com os trimestres anteriores.



Comentário do Desempenho



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$610 milhões no trimestre, conforme gráfico abaixo. No semestre, as vendas atingiram R\$ 869 milhões.



Os distratos registraram R\$63 milhões no trimestre. Este montante corresponde a 81 unidades, das quais 12 foram trocadas por outras unidades e 23 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Vendas Brutas 100%	844.247	448.789	88,1%	748.327	12,8%	1.293.035	1.586.164	(18,5%)
Distratos 100%	63.001	57.645	9,3%	26.619	136,7%	120.646	61.086	97,5%
Vendas Líquidas 100%	781.245	391.144	99,7%	721.708	8,2%	1.172.389	1.525.078	(23,1%)
Vendas Líquidas %Lavvi	609.920	258.695	135,8%	461.090	32,3%	868.615	1.155.371	(24,8%)
Distratos / Vendas Brutas	7%	13%	-5,4 p.p.	4%	4 p.p.	9%	4%	5 p.p.

Apesar da queda percentual no índice de Distratos / Vendas Brutas T/T, o crescimento na comparação semestral se deve por alguns fatores, entre os quais, dificuldades financeiras dos clientes com os juros altos, alguns distratos pontuais no repasse e pelo tamanho da companhia.

Comentário do Desempenho



Estoque

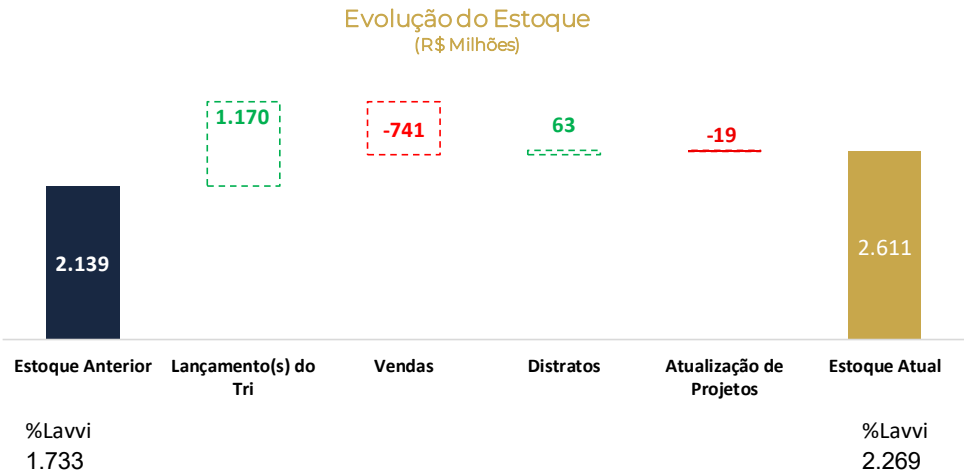
Ao final do 2T25, o estoque a valor de mercado era de R\$2,6 bilhões, correspondendo a 1.303 unidades. Do estoque total, em VGV: i) **68%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2024 (inclusive), ii) **70%** correspondem a projetos em fase de obras, iii) **apenas 1,7%** correspondem ao estoque concluído (42 unidades). É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os **empreendimentos apresentam média ponderada de 88% 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	666	266	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	6.686	6.686	370	3	99,2%	98,0%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	152.399	152.399	449	36	92,0%	80,4%
Wonder Ipiranga	Pronto	ago-21	36.005	36.005	576	35	93,9%	89,8%
Grand Vitralli	Pronto	out-21	1.214	972	408	2	99,5%	99,4%
High Wonder	Em Obras	fev-22	2.732	1.393	258	2	99,2%	98,8%
Verdant	Em Obras	abr-22	19.532	19.532	174	9	94,8%	93,9%
Green View	Em Obras	jun-22	75.002	75.002	408	39	90,4%	77,5%
Grand Square	Em Obras	ago-22	94.850	75.880	343	147	57,1%	58,4%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	5.373	5.373	589	3	99,5%	99,1%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	92.118	41.453	1.020	48	95,3%	92,6%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	331.816	331.816	153	29	81,0%	63,1%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	4.249	4.249	1.184	11	99,1%	98,8%
Casa Eden	Em Obras	nov-23	9.607	4.323	203	3	98,5%	98,6%
Alive Home Resort	Em Obras	mar-24	317.610	317.610	1.384	236	82,9%	72,0%
Palace by Praças da Cidade	Em Obras	abr-24	70.783	36.085	213	41	80,8%	74,8%
Escape Eden	Em Obras	jun-24	65.588	29.515	259	43	83,4%	77,9%
Petra by Boca do Lobo	Em Obras	set-24	184.222	147.378	407	69	83,0%	60,3%
Edifício Brás	Em Obras	set-24	-	-	326	0	100,0%	100,0%
Heaven by Yoo	Em Obras	out-24	342.107	205.264	946	76	92,0%	69,6%
Aura Pacaembu	Stand de Vendas	out-24	38.638	17.387	344	72	79,1%	90,1%
Novvo Marajoara	Em Obras	nov-24	60.180	60.180	794	214	73,0%	74,5%
Soleil by Boca do Lobo	Lançamento	abr-25	246.558	246.558	156	75	51,9%	24,7%
Le Six	Lançamento	mai-25	453.505	453.505	522	108	79,3%	48,1%
Total	-	-	2.611.441	2.268.831	13.721	1.303	88,4%	80,3%

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 1T25, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

Comentário do Desempenho

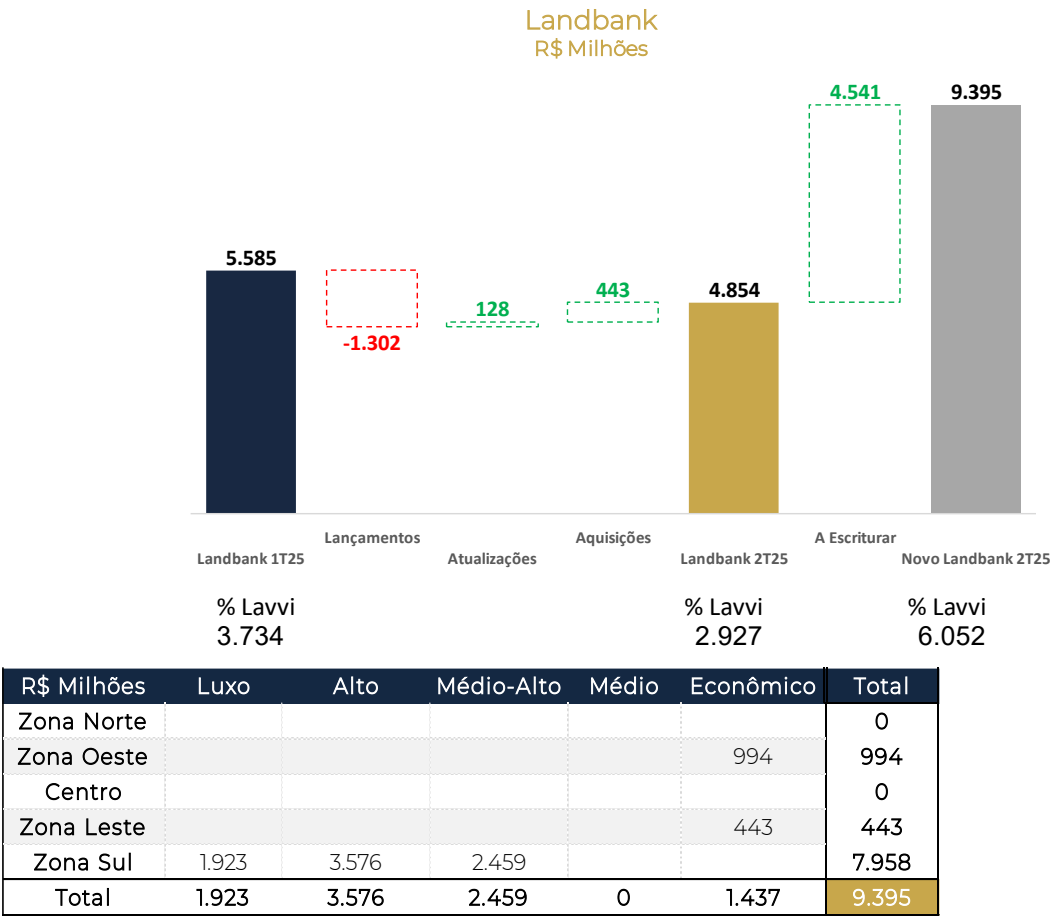


Landbank

No 2º tri a Companhia adquiriu dois terrenos destinados ao segmento econômico, ambos 100% Lavvi. Um terreno na região da Vila Prudente, Zona Leste de São Paulo, com área em torno de 4.500m² e ~R\$ 264 milhões de VGV potencial. E outro, também na Zona Leste, no bairro da Vila Formosa. Este segundo tem área aproximada de 3 mil m² e ~R\$ 180 milhões de VGV potencial. Os terrenos foram pagos 100% em caixa no tempo.

Além desses dois terrenos, a Lavvi adquiriu um outro terreno destinado ao segmento econômico, mas que será escriturado após a superação das condições resolutivas. Localizado no bairro de Perdizes, em uma área de quase 6 mil m², possui VGV potencial de ~R\$ 390 milhões, dos quais a Lavvi terá 80% de participação.

Para o segmento de alto padrão, compramos dois terrenos no bairro de Moema. O primeiro deles, em parceria com a Cyrela, possui VGV potencial de ~R\$ 710 milhões dos quais a Lavvi terá 50%. Este empreendimento será gerido pela parceira e a Lavvi reconhecerá resultados via Equivalência Patrimonial. O segundo, com ~R\$ 610 milhões de VGV potencial e uma área de 4 mil m², também com algum ponto a superar para escriturar.



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



Comentário do Desempenho

Com isso reforçamos o nosso banco de terrenos para os produtos de 2026 e 2027, considerando que para o segundo semestre de 2025 está bastante confortável. Seguimos também negociando outros terrenos tanto para a marca Lavvi (segmento médio-alto a luxo), como para a marca Nowo (segmento econômico).

Na média, a forma de aquisição do nosso landbank se deu/dará 88% via caixa (no tempo) e 12% via permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária em praticamente todos os projetos, com participação média de 64%.

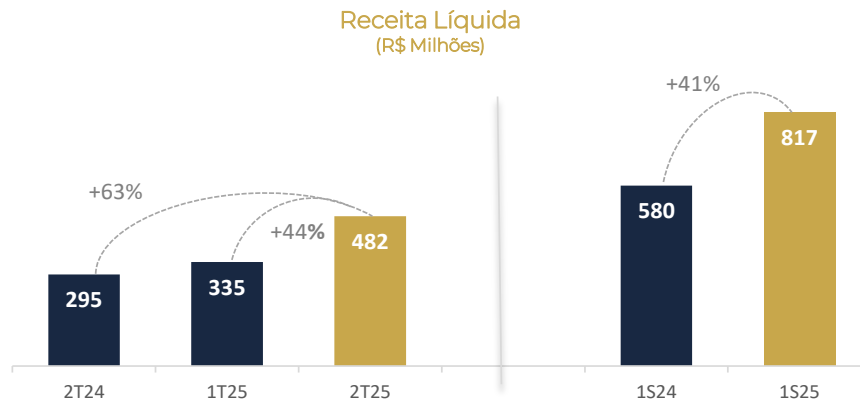


Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 2T25, a receita líquida totalizou **R\$482 milhões**, alta de **+63% vs. 2T24** e a segunda maior receita da história da Lavvi em um único trimestre. No semestre, foram **R\$ 817 milhões** (+41% A/A).



O grande destaque do período em termos de contribuição para a receita líquida foi o **Le Six**, um dos lançamentos do trimestre e o mais relevante do ano. Tendo contribuído com ~30% da receita do período, foi resultado de sua ótima performance de vendas (**48% no tri**) e %PoC de largada relevante. O **Villa Versace** e o **Galleria** também contribuíram para a receita de novas vendas.

Entretanto, a origem da receita líquida neste 2T25, se deu majoritariamente pela **evolução do %PoC** das obras em andamento. Apesar de terem contribuído através da receita de novas vendas, mais uma vez o **Villa Versace** e o **Galleria** se destacaram na receita por evolução, representando juntos, ~30%.

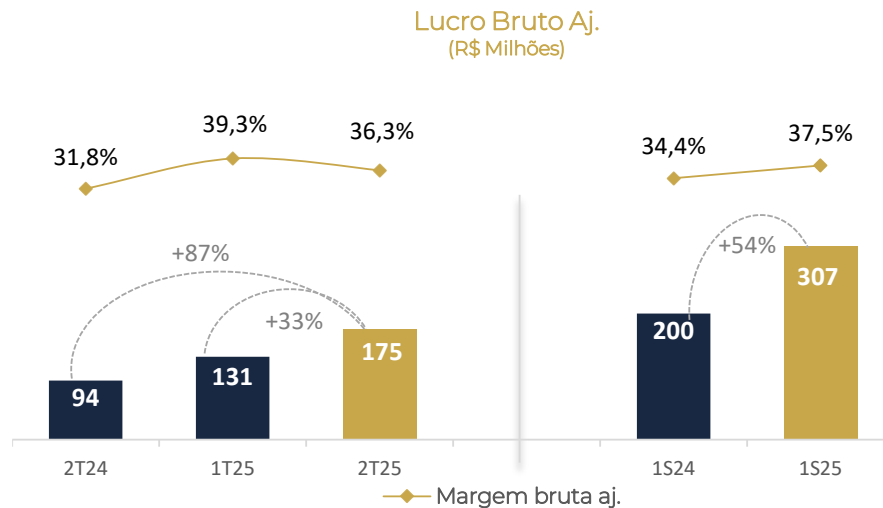
No semestre, a evolução do %PoC das obras em andamento contribuiu para a maioria da receita líquida, representada pelos empreendimentos acima mencionados. Quanto a receita das novas vendas, além daqueles supracitados, tivemos contribuições dos projetos da **Novvo**, o **Marajoara** e o **Barra Funda**.

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\$ 175 milhões no trimestre, alta de 87% vs. 2T24. A margem bruta ajustada² ficou em 36,3% (-3,0 p.p A/A). No semestre, o lucro bruto aj. alcançou R\$ 307 milhões com margem de 37,5%, altas de 54% e 3,1 p.p, respectivamente, em relação ao 1S24.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance dos empreendimentos anteriormente citados (Le Six, Villa Versace e Galleria), que juntos, representaram ~55% desta linha.

Na comparação com o 2T24, vemos uma forte recuperação tanto no lucro bruto aj. como na margem. Vale lembrar, que aquele trimestre teve um resultado atípico, fortemente impactado pelo reconhecimento contábil da venda da torre studios do Alive e pelas vendas em tabela curta do Palace.

Já em relação ao trimestre anterior, a alta do lucro bruto aj. se justifica por um tri com maior volume de lançamentos, enquanto a queda de margem se deve ao mix dos produtos vendidos. Se por um lado no 1T25, a entrada do Novo Marajoara nos resultados impactou fortemente com margem acima da nossa REF, por outro lado o Le Six ajudou a manter margem em um patamar ainda elevado no 2T25.

No semestre, a evolução da margem foi impulsionada tanto pela margem dos lançamentos do período como pelo mix de vendas.

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 2T25 (+16% A/A). No semestre, foram R\$ 56 milhões, alta de 23% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Despesas com vendas	(5.143)	(5.441)	-5%	(5.151)	0%	(10.584)	(11.689)	-9%
Marketing, propaganda e comunicação	(10.036)	(8.602)	17%	(6.149)	63%	(18.638)	(12.131)	54%
Despesas com estande	(8.717)	(12.172)	-28%	(11.252)	-23%	(20.889)	(19.575)	7%
Outras despesas	(3.660)	(2.068)	77%	(1.192)	207%	(5.728)	(1.939)	195%
Total	(27.556)	(28.283)	-3%	(23.744)	16%	(55.839)	(45.334)	23%
% Receita Líquida	-5,7%	-8,5%	2,7 p.p.	-8,0%	2,3 p.p.	-6,8%	-7,8%	1,0 p.p.

As variações A/A das despesas comerciais no 2T25 se concentraram nas despesas com marketing e propaganda, outras despesas e despesas com estande.

Quando comparado ao 2T24, tivemos alta nos gastos com marketing do Le Six, lançamento do tri e o mais relevante do ano. Além disso, temos na linha de outras despesas gastos relacionados ao segmento econômico, para os projetos Novvo Barra Funda e Novvo Marajoara, que mantém bom ritmo de vendas.

Por outro lado, temos uma redução nas despesas com estande, em função da forte base comparativa do 2T24, quando tínhamos gastos com a construção de estandes relevantes como do Heaven. Neste 2T25, não temos estandes relevantes em construção.

No semestre, a alta de 23% das despesas comerciais, concentrada nas linhas de despesas com marketing e propaganda e outras despesas, reflete gastos com empreendimentos de maior volume do que aqueles do 1S24 e outras verbas relacionadas a Novvo, com o segundo lançamento da marca, Novvo Marajoara.

Apesar de observarmos uma alta nas despesas comerciais tanto na comparação 2T25 vs. 2T24 como na comparação semestral, em termos de Despesas Comerciais / Receita Líquida, observamos uma melhora de 2,3 p.p e 1,0 p.p, respectivamente.



Comentário do Desempenho

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$22 milhões (+50% A/A) e estável quando comparadas com trimestre anterior. No semestre, foram R\$ 44 milhões com despesas administrativas, 39% superior ao 1S24.

Despesas G&A, em R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Despesas com pessoal	(6.104)	(6.479)	-6%	(5.110)	19%	(12.583)	(10.003)	26%
Participação de empregados (PLR)	(2.843)	(4.731)	-40%	(1.476)	93%	(7.574)	(3.701)	105%
Serviços de terceiros	(5.949)	(5.781)	3%	(4.415)	35%	(11.730)	(10.345)	13%
Depreciação	(94)	(277)	-66%	(302)	-69%	(371)	(635)	-42%
Manutenção e utilidades	(3.058)	(1.973)	55%	(2.049)	49%	(5.031)	(3.969)	27%
Legais e cartoriais	(251)	(823)	-70%	(281)	-11%	(1.074)	(379)	183%
Despesas com honorários adm	(3.217)	(1.261)	155%	(1.096)	194%	(4.478)	(2.192)	104%
Demais despesas	(634)	(390)	63%	(56)	1032%	(1.024)	(244)	320%
Total	(22.150)	(21.715)	2%	(14.785)	50%	(43.865)	(31.468)	39%
% Receita Líquida	-4,6%	-6,5%	1,9 p.p.	-5,0%	0,4 p.p.	-5,4%	-5,4%	0,2 p.p.

No 2T25, as despesas gerais e administrativas se concentraram nas linhas de participação de empregados e despesas com pessoal. Na comparação A/A, a linha de participação de empregados cresceu em função da linha de despesas com pessoal, à medida que com o maior número de colaboradores, há uma provisão de PLR maior. Além disso, a provisão inclui a premissa de atingimento da meta em 100%, tendo em vista que em 2024 a Companhia superou essa meta.

Resultado de Equivalência Patrimonial

No 2T25 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 22 milhões, uma alta de 10% vs. 2T24. O aumento se deve, em grande parte, pelo andamento de obra do **Eden**, empreendimento 93% vendido. O mesmo impacto, junto do fator de novas vendas, reflete o aumento na variação semestral.

R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	22.204	19.401	14%	20.264	10%	41.605	28.838	44%

Comentário do Desempenho



Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,8 milhão vs. receita líquida de R\$0,3 milhão no 2T24. No semestre, as despesas totalizaram R\$ 3,3 milhões.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Provisão para contingência	(1.225)	(1.177)	4%	(958)	28%	(2.402)	(1.840)	31%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	-	N/A	864	N/A	-	864	N/A
Outras receitas (despesas)	(557)	(303)	84%	379	N/A	(860)	(296)	190%
Total	(1.782)	(1.480)	20%	285	N/A	(3.262)	(1.272)	156%
% Receita Líquida	-0,4%	-0,4%	0,1 p.p.	0,1%	-0,5 p.p.	-0,4%	-0,2%	-0,2 p.p.

No primeiro semestre de 2025, o aumento em outras receitas (despesas) operacionais é explicado pelo aumento da provisão de riscos fiscais e por gastos com terrenos em estudo.

EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O EBITDA ajustado³ encerrou o trimestre em R\$146 milhões, alta expressiva de 92% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. No semestre, o EBITDA ajustado atingiu R\$ 246 milhões (+63% A/A).

EBITDA, em R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	128.544	96.354	33%	70.820	82%	224.898	142.933	57%
Imposto de Renda e CS	15.906	6.424	148%	8.987	77%	22.330	16.268	37%
Resultado Financeiro	(9.176)	(9.292)	-1%	(8.723)	5%	(18.468)	(17.809)	4%
Depreciação & Amortização	94	277	-66%	302	-69%	371	635	-42%
EBITDA	135.368	93.763	44%	71.386	90%	229.131	142.027	61%
% Margem EBITDA	28,1%	28,0%	0,1 p.p.	24,2%	3,9 p.p.	28,1%	24,5%	3,6 p.p.
Juros Capitalizados	10.601	5.861	81%	4.818	120%	16.462	8.963	84%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	145.969	99.624	47%	76.204	92%	245.593	150.990	63%
% Margem EBITDA Ajustada ⁽¹⁾	30,3%	29,8%	0,5 p.p.	25,8%	4,5 p.p.	30,1%	26,0%	4,1 p.p.

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

A margem EBITDA aj. foi de 30,3% no trimestre, 4,5 p.p superior ao registrado no 2T24. Este avanço é explicado pelo forte crescimento do lucro bruto e em proporção maior do que as despesas A/A. No acumulado do ano, os mesmos fatores se aplicam para as variações do EBITDA aj.

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\$9,2 milhões**, alta de 5% vs. 2T24. No semestre, foram R\$ 18 milhões de resultado financeiro, +4% vs. 1S24.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	25.170	23.756	6%	14.265	76%	48.926	24.536	99%
Juros recebidos	6.742	2.653	154%	1.452	364%	9.395	2.800	236%
Outras receitas financeiras	5	28	-82%	418	-99%	33	963	-97%
Receitas Financeiras	31.918	26.437	21%	16.135	98%	58.355	28.299	106%
Despesas bancárias	(681)	(560)	22%	(290)	135%	(1.241)	(553)	124%
Juros sobre CRI	(12.828)	(13.021)	-1%	(5.952)	116%	(25.849)	(8.198)	215%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(1.299)	(1.068)	22%	(538)	141%	(2.367)	(924)	156%
Outras despesas financeiras	(7.933)	(2.496)	218%	(632)	1155%	(10.429)	(815)	1180%
Despesas Financeiras	(22.741)	(17.145)	33%	(7.412)	207%	(39.886)	(10.490)	280%
Resultado Financeiro	9.176	9.292	-1%	8.723	5%	18.468	17.809	4%

O aumento das receitas financeiras vs. 2T24 em quase o dobro, é reflexo de uma posição de caixa bruto mais robusta após a 2ª emissão de Notas Comerciais da Companhia, realizada em dezembro de 2024, além de ser beneficiado pelos juros altos. Por outro lado, a emissão implica também no aumento das despesas financeiras, reflexo dos juros da dívida. Ainda assim, tivemos um resultado financeiro líquido 5% melhor vs. 2T24.

Na comparação semestral, os mesmos fatores se aplicam.

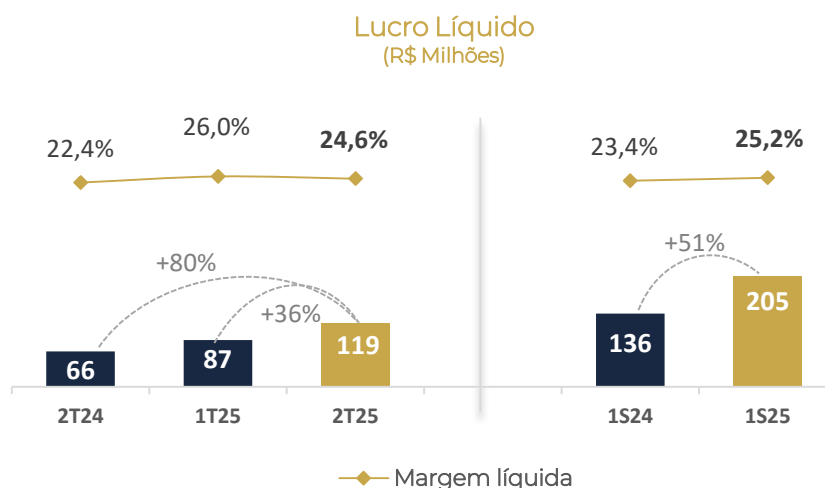


Comentário do Desempenho

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$119 milhões no trimestre (+80% A/A). A margem líquida no 2T25 foi de **24,6%**. No semestre, o lucro líquido aumentou 51% em relação ao 1S24, atingindo R\$ 205 milhões, com margem de **25,2%** (+1,8 p.p A/A).

O lucro líquido deste trimestre foi obtido pelo expressivo crescimento de 87% A/A do lucro bruto aj.



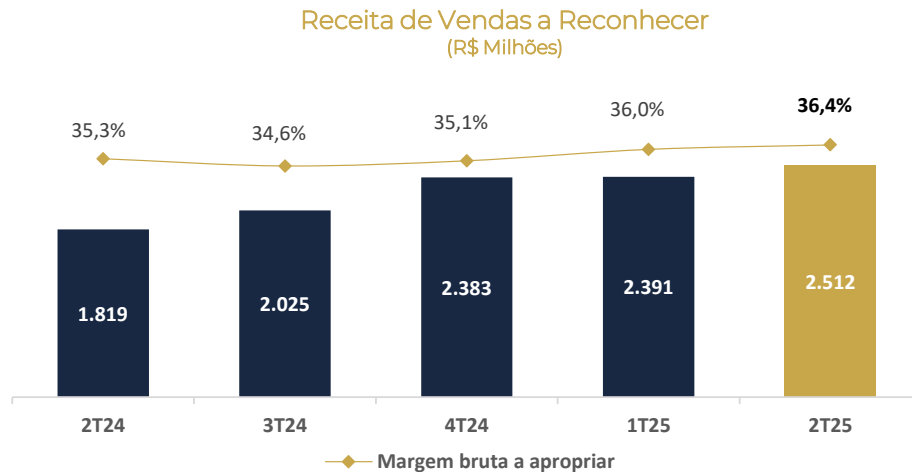
O ROE anualizado ao final do 2T25 ficou em **28%**, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (2T24 vs. 2T25).

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,5 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 36,4%, um ganho de 1,1 p.p em relação ao 2T24 e alta de 0,4 p.p vs. 1T25.



A receita de vendas a reconhecer⁽ⁱ⁾ (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A variação em relação ao trimestre anterior é majoritariamente explicada pela entrada do **Le Six** nos resultados e do **Soleil**, com uma representatividade menor. **A margem observada de 36,4%** (+0,4 p.p T/T), foi impulsionada pelo próprio **Le Six**, com margem acima da nossa média.

(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\$3,1 bilhões, 49% acima do 2T24. Esta alta na comparação anual se deve principalmente pelos empreendimentos lançados ao longo de dos últimos 12 meses, com destaque para os mais relevantes e muito bem vendidos **Le Six** e **Heaven**, ambos com VGV acima de R\$ 900 milhões.

Contas a Receber, em R\$ mil	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A
Unidades em construção (Realizado)	1.174.807	1.072.277	10%	774.416	52%
Unidades concluídas (Realizado)	35.411	20.593	72%	5.066	599%
Contas a Receber (Não realizado)	2.250.083	2.131.695	6%	1.566.549	44%
Total dos Recebíveis	3.460.301	3.224.565	7%	2.346.031	47%
Adiantamento de Clientes	(348.944)	(326.056)	7%	(252.005)	38%
Total Contas a Receber	3.111.357	2.898.509	7%	2.094.026	49%

Comentário do Desempenho



Endividamento e Dívida Líquida

A dívida líquida* ao final do período era de **R\$49,2 milhões**, levando a um índice Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido de 2,7%. É a primeira vez que a Companhia reporta dívida líquida desde a abertura de capital, há quase 5 anos, reflexo da sua eficiência na alocação de capital.

Dívida (Caixa) Líquido	2T25	1T25	T/T	2T24	A/A	1S25	1S24	A/A
Dívida CP	186.987	82.565	126%	6.153	2939%	186.987	6.153	2939%
Dívida LP	659.495	628.614	5%	485.823	36%	659.495	485.823	36%
Dívida Total	846.482	711.179	19%	491.976	72%	846.482	491.976	72%
Caixa e Equivalentes de Caixa	138.087	116.342	19%	35.650	287%	138.087	35.650	287%
Títulos e Valores Mobiliários	659.154	597.348	10%	581.329	13%	659.154	581.329	13%
Caixa e Aplicações	797.241	713.690	12%	616.979	29%	797.241	616.979	29%
Dívida (Caixa) Líquida	49.241	(2.511)	n.a.	(125.003)	n.a.	49.241	(125.003)	n.a.
Geração (Consumo) de Caixa	(51.752)	(126.658)	-59%	50.795	n.a.	(178.410)	(37.879)	371%
Dividendos	20.640	80.000	-74%	16.626	24%	100.640	37.559	168%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(31.112)	(46.658)	-33%	67.421	n.a.	(77.770)	(320)	24228%
Terrenos	(142.279)	(181.451)	-22%	(40.248)	254%	(323.729)	(133.789)	142%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	111.167	134.793	-18%	107.668	3%	245.959	133.469	84%
Patrimônio Líquido	1.815.702	1.764.055	3%	1.577.852	15%	1.815.702	1.577.852	15%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	2,7%	-0,1%	2,9 p.p.	-7,9%	10,6 p.p.	2,7%	-7,9%	10,6 p.p.

*Dívida (caixa) Líquida 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 e o maior volume de captação de financiamento à produção (SFH).

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$31 milhões** (ex-dividendos), valor este que reflete o investimento em terrenos, com destaque para aqueles adquiridos no período. Na visão ex-terrenos, a Companhia gerou **R\$ 111 milhões de caixa** no 2T25.

No acumulado do ano, a Companhia queimou R\$ 78 milhões de caixa, ou gerou R\$ 246 milhões de caixa na visão ex-terrenos.

Destacamos também a saída de caixa no 2º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$20,6 milhões (valor pago em dividendos em 26/05/2025).



Comentário do Desempenho

EVENTOS RECENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de agosto, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$ 28,2 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\$ 28,2 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\$ 0,14 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 14/08/2025;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 15/08/2025 (inclusive);
- data do pagamento: 25/08/2025.



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, 2.346, 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 negociação 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 a norma internacional (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 www.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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 05 de julho 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.

Notas Explicativas

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

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 existem 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	5	4	19.843	9.026
Aplicações financeiras (i)	74.742	60.366	105.664	89.911
Total	74.747	60.370	125.507	98.937

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de junho de 2025, o rendimento médio correspondia a 100,08% CDI (para a controladora e consolidado são de 100,43% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Caixa restrito	12.580	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 98,77% da variação do CDI (99,38% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fundos de investimentos (i)	100.198	140.044	449.884	478.243
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	202.820	191.953	202.820	191.953
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.450	5.584	6.450	5.584
Total	309.468	337.581	659.154	675.780
Circulante	303.018	331.997	652.704	670.196
Não circulante	6.450	5.584	6.450	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 99,98% do CDI em 30 de junho 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 de 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 100,65% do CDI em 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	4.878	9.905
Letras Financeiras - LFSN (b)	12.261	11.471
Títulos Públicos - LFT (c)	155.633	146.067
Operações compromissadas (d)	9.622	5.357
Cotas em fundos de investimentos (e)	20.426	19.153
Total	202.820	191.953

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 110,06% do CDI;

(b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,60% do CDI;

(c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,70% 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Unidades em construção	1.254.396	1.077.462
Unidades concluídas	35.173	62.402
Serviços prestados	236	-
Ajuste a valor presente	(49.343)	(31.370)
Provisão para distrato	(30.246)	(19.274)
Total	1.210.216	1.089.220
Circulante	1.019.121	873.251
Não circulante	191.095	215.969

**Notas Explicativas**

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

LAVVI

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\$ 17.973 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 (despesa de R\$ 4.067 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 variaram entre 9,18% a.a. e 9,66% a.a. (variação entre 5,88% a.a. e 6,31% a.a. no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024).

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Vencidos (i)	1.120	4.285
A vencer		
Até 01 ano	1.060.658	894.954
Acima de 01 até 02 anos	191.913	216.685
Acima de 02 até 03 anos	36.114	23.940
Subtotal unidades concluídas e em construção	1.289.805	1.139.864
Ajuste a valor presente	(49.343)	(31.370)
(-) Provisão para distratos	(30.246)	(19.274)
Total	1.210.216	1.089.220

(i) Em 30 de junho de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias na carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 1.120 (R\$ 4.285 em 31 de dezembro de 2024). Deste montante, R\$ 266 constituem perda estimada para créditos de liquidação duvidosa.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui um saldo total de clientes de R\$ 3.457.405, sendo R\$ 1.210.216 apropriado e R\$ 2.247.189 a apropriar.

A movimentação da provisão para distrato no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisão para distrato		
Saldo no início do exercício/período	(19.274)	(8.119)
Adições	(12.626)	(13.607)
Baixas	1.654	2.452
Saldo no fim do exercício/período	(30.246)	(19.274)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	663.084	509.351
Imóveis concluídos	-	-	31.762	10.443
Terrenos para futuras corporações	3.403	699	601.814	596.441
Adiantamentos a fornecedores	-	-	30.723	32.818
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	134.954	161.270
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	29.333	18.297
Juros capitalizados	-	-	10.960	2.229
Total	3.403	699	1.502.630	1.330.849
Circulante	3.403	699	971.589	950.318
Não circulante	-	-	531.041	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 seis meses findo em 30 de junho 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 seis meses findos em 30 de junho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Juros capitalizados		
Saldo no início do exercício/período	9.698	2.008
Juros incorridos no exercício (Notas Explicativas nºs 9 e 10)	17.723	24.951
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(16.461)	(24.730)
Saldo no fim do exercício/período	10.960	2.229

7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	122.514	17.432	87.251	-
Subtotal conta corrente com partes relacionadas	122.514	17.432	87.251	-
Parceiro de negócios (b)	15.961	15.037	15.961	15.037
Parceiro de negócios (c)	23.107	21.837	23.107	21.837
Subtotal de parceiros de negócios	39.068	36.874	39.068	36.874
Mútuo financeiro (d)	-	920	-	920
Subtotal de mútuos financeiros	-	920	-	920
Total ativo	161.582	55.226	126.319	37.794
Passivo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	5.868	6.732	6.238	7.079
Total passivo	5.868	6.732	6.238	7.079

Notas Explicativas

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



A seguir a Companhia demonstra os saldos dos mútuos financeiros no período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	37.794	31.037
Liberações (i)	87.251	3.507
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	2.194	4.123
(-) Amortizações	(920)	(873)
Saldo no fim do exercício	126.319	37.794

(i) A companhia realizou um mútuo no montante de R\$ 87.203 com a CBR 206 Empreendimentos Imobiliários Ltda., para custear aquisição de terreno para incorporação. O mútuo será convertido em quotas até 31/12/2025.

(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	
	30/06/2025	31/12/2024
CBR 206 Empreendimentos Imobiliários Ltda	87.203	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.795	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	867
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	6.606
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.390
Novvo Alaska Empreendimentos Imobiliários Ltda	372	-
Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	20
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	14.119	8.432
Novvo Estados Unidos Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.583	82
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.406	-
Outras partes relacionadas	36	35
Total conta corrente com partes relacionadas	122.514	17.432

Passivo	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Cyrela Brazil Realty S.A - aquisição de participação societária	5.868	6.732
Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	347
Passivo total conta corrente com partes relacionadas	5.868	7.079

(b) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2025	31/12/2024
	BR Corp. Empreendimentos	118% do CDI ou CDI +		Parceiro de		
Companhia	Ltda.	1% a.a., o que for meno	28/02/2026	negócios	15.961	15.037
Total					15.961	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.

Notas Explicativas

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

**(c) Parceiro de negócios**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2025	31/12/2024
		CDI +3% a.a. limitado				
	Habitram	Selic igual ou até 10,5%				
	Empreendimentos	a.a. ou 1,5% para Selic		Parceiro de		
Companhia	Imobiliários Ltda.	acima de 10,5%	30/09/2028	negócios	23.106	21.837
Total					23.106	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 30 de junho de 2025, o total incorrido referente ao período de seis meses foi de R\$ 7.083 (em 30 de junho de 2024, o total incorrido referente ao período de seis meses de 2024 foi de R\$ 3.723) – excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Conselho	150	150	6	6
Diretoria	2.225	1.677	4	4
Encargos	475	365	-	-
Total	2.850	2.192	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\$ 1.800 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 (R\$ 424 em 30 de junho de 2024).

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Controladas	1.374.140	1.320.035	-	-
Coligadas	97.185	135.678	97.185	135.678
Saldo dos investimentos	1.471.325	1.455.713	97.185	135.678

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício/período	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582
Adição líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	125.676	77.391	(18.158)	16.170
Dividendos distribuídos	(347.843)	(147.590)	(60.043)	(50.876)
Resultado de equivalência patrimonial	240.441	400.883	41.605	66.802
Investimentos com operação de <i>swap</i>	(419)	778	-	-
Outros	(2.243)	873	(1.897)	-
Saldo no fim do exercício/período	1.471.325	1.455.713	97.185	135.678

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025

Notas Explicativas

As informações são apresentadas em reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

		30/06/2025							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
(%) Participação									
Investida									
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12	-	14	(4)	10	(4)	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	253.536	96.899	139.151	17.486	156.637	17.486		
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.512	186	3.156	170	3.127	160	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	239.922	89.133	112.564	38.225	150.788	38.225	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	64	(65)	(1)	(65)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	208.516	98.599	77.274	32.642	109.917	32.642	-	-
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	1	-	-	-	-	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	1	-	-	-	-	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	400.258	335.866	64.649	(257)	34.378	(144)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.874	4	1.871	(1)	1.870	(1)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	1	-	-	-	-	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	1	-	-	-	-	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	124.660	164	128.937	(4.441)	124.496	(4.441)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	73.119	53.687	19.143	289	19.432	289	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	227.651	138.704	63.943	25.003	88.946	25.003	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.228	1.013	185	29	172	23	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	3.830	816	2.906	107	2.411	86	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12.101	1.241	12.155	(1.296)	10.859	(1.296)	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	62.245	18.794	43.463	(12)	43.450	(12)	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	292.640	88.233	182.331	22.076	122.644	13.245	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	104.370	91.938	661	11.772	12.432	11.772	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	112.217	29.705	78.430	4.082	66.009	3.266	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	6.560	3.322	(2.583)	5.820	2.590	4.656	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	143.979	19.686	60.432	12.009	72.441	12.009	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	503	396	495	(388)	75	(271)	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	238.682	164.390	61.482	12.809	74.292	12.809	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	-	-	-	-	-	-	-

30/06/2025									
Investida	Participação (%)	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				resultado	Resultado				
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	100.208	42.625	53.744	3.838	46.066	3.071	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	2	(1)	-	(1)	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13	-	12	-	13	-	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	9.601	1.138	6.654	1.809	7.675	1.021	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	9.832	9.310	634	(112)	522	(112)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	97.403	14.346	61.136	21.921	83.057	21.921	-	-
SCP Luxemburgo	60%	145.427	-	146.244	(207)	87.615	(416)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	198.779	101.346	78.300	19.133	50.050	8.678	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	630	1.068	(224)	(215)	(525)	(674)	(525)	(674)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	186.437	282	64.899	121.256	64.478	39.210	64.478	39.210
CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35%	111.328	25.056	64.405	21.867	18.418	4.466	18.418	4.466
CCISA 173 Incorporadora Ltda.	40%	38.993	30.745	8.255	8	-	-	4.130	(4)
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	659	(84)	-	-
Valor excedente pago na aquisição - Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.261	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição - CBR 122	-	-	-	-	-	4.261	(1.393)	4.261	(1.393)
Valor excedente pago na aquisição - CBR 160 (iii)	-	-	-	-	-	6.423	-	6.423	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.378	(684)	-	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.471.325	240.441	97.185	41.605

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025

Notas Explicativas

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



	(%) Participação	31/12/2024							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Investida									
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%		-	(405)	420	15	419	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	224.764	79.613	109.646	35.505	145.151	35.505	-	-
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 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	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	183	(184)		(184)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12	-	9	3	12	3	-	

Investida	Participação (%)	31/12/2024							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
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.

Notas Explicativas

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

**9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil****a) Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/06/2025	31/12/2024
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,20% a.a. e TR + 8,30% a 8,75% a.a.	Fevereiro/202 6 a maio/2030	392.781	209.103
Total				392.781	209.103
Circulante				174.547	14.799
Não circulante				218.234	194.304

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$2.525.300 (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	
	30/06/2025	31/12/2024
Até 01 ano	174.547	14.799
Acima de 01 até 02 anos	135.768	192.842
Acima de 02 até 03 anos	25.204	1.462
Acima de 03 anos	57.262	-
Total	392.781	209.103

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício/período	209.103	213.499
Adições	319.729	161.784
Amortizações	(137.494)	(168.179)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	12.191	21.148
Juros pagos	(10.748)	(19.149)
Saldo no fim do exercício/período	392.781	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. Empreendimentos e Participações	Limitado à sua participação de 49,02% na investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Prédio e respectivo terreno
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento.	Prédio e respectivo terreno

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

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
	3ª Série							
1ª Emissão	(i)	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 29 (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
1ª Emissão	Única	15/05/2024	17/05/2032	27.500	Vencimento	Vencimento	INCC-DI/ FGV + 6 %	INCC 2,81% + 6% a.a.	27.500
Total									27.500

Notas Explicativas

(Todos os valores em Reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



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

Emissão	Série	Código	Controladora		Consolidado	
			30/06/202	31/12/202	30/06/202	31/12/202
			5	4	5	4
	1ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM40	79.924	79.328	79.924	79.328
	2ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM57	57.736	57.288	57.736	57.288
	3ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM65	79.442	79.192	79.442	79.192
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	36.723	30.496
	1ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR37	64.292	63.290	64.292	63.290
	2ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR45	68.414	67.835	68.414	67.835
	3ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR52	67.170	66.247	67.170	66.247
Total			416.978	413.180	453.701	443.676
Circulante			7.074	3.631	12.440	6.697
Não circulante			409.904	409.549	441.261	436.979

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Até 01 ano	7.074	3.631	12.440	6.697
Acima de 04 a 05 anos	135.411	135.055	135.411	135.055
Acima de 05 a 08 anos	274.493	274.494	305.850	301.924
Total	416.978	413.180	453.701	443.676

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo anterior	413.180	-	443.676	-
Adições, líquidas de custos de emissão	-	409.384	-	436.814
Amortizações	-	-	(1.019)	-
Juros incorridos	25.517	21.082	25.516	21.082
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	-	-	7.246	3.066
Juros pagos	(21.719)	(17.286)	(21.720)	(17.286)
Total	416.978	413.180	453.699	443.676

Covenants

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

Notas Explicativas

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



(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 seis meses findo em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Compromissos em moeda corrente	496.008	461.399
Contratos de SCPs	3.667	3.667
Total	499.675	465.066
Circulante	67.632	41.812
Não circulante	432.043	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	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer em		
Até 01 ano	67.632	41.812
Acima de 01 até 02 anos	89.787	90.260
Acima de 02 até 03 anos	87.296	101.222
Acima de 03 anos	254.960	231.772
Total	499.675	465.066

Notas Explicativas

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

**12. Adiantamentos de clientes**

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis	348.944	309.434
Adiantamentos de clientes - permutas	55.111	74.110
Total	404.055	383.544
Circulante	292.494	325.791
Não circulante	111.561	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 – *Percentage of Completion*. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisão para garantia de obra (i)	18.945	15.044
Unidades concluídas (ii)	9.786	7.674
Total	28.731	22.718
Circulante	4.585	4.707
Não circulante	24.146	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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	27.315	26.429
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	4.694
Demais obrigações (iii)	43	43	10.358	4.743
Total	43	43	37.673	35.866
Circulante	43	43	10.358	9.438
Não circulante	-	-	27.315	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;

Notas Explicativas

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



(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 30 de junho de 2025, R\$7.756 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício/período	12.068	7.853	12.139	7.917
Constituição e atualização de provisão	2.446	4.215	2.402	4.222
Saldo no fim do exercício/período	14.514	12.068	14.541	12.139

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Tributário	14.514	12.068	14.514	12.068
Trabalhista	-	-	27	71
Total	14.514	12.068	14.541	12.139

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/06/2025	31/12/2024
Tributário	1.143	1.156
Trabalhista	490	422
Cível	1.045	55
Total	2.678	1.633

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Diferenças temporárias - RET		
IRPJ - diferido	12.589	11.215
CSLL - diferida	6.594	5.874
PIS - diferido	3.697	3.293
COFINS - diferido	17.085	15.220
(-) Provisão para distratos	(1.320)	(942)
Total	38.645	34.660
Circulante	35.084	24.011
Não circulante	3.561	10.649

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

Notas Explicativas

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



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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Base – RET	999.104	890.050
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	39.964	35.602
(-) Provisão para distratos	(1.319)	(942)
Total tributos RET	38.645	34.660
Circulante	35.084	24.011
Não circulante	3.561	10.649

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	205.475	135.981	247.288	159.201
Alíquota - 34%	(69.862)	(46.234)	(84.058)	(54.128)
Resultado de equivalência patrimonial	81.750	54.420	14.146	9.805
Créditos fiscais não constituídos	(11.888)	(8.186)	(11.888)	(8.661)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	-	(1.573)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	59.469	38.289
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(22.331)	(16.268)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(20.659)	(14.334)
Diferido	-	-	(1.671)	(1.934)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(22.330)	(16.268)

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	
	30/06/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	5.884.115	5.208.324
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.283.617)	(2.749.851)
Receita de vendas apropriadas	(3.318.668)	(2.774.638)
Distratos - receitas estornadas	35.051	24.787
Receita de vendas a apropriar (a - b)	2.600.498	2.458.473
(ii) Receita indenização por distratos	11.894	14.334
(iii) Provisão para distratos (passivo)	7.756	4.279
Ajuste em receitas apropriadas	(7.207)	36.391
Ajuste em contas a receber de clientes	15.104	(27.832)
Receita indenização por distratos	(141)	(4.279)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.638.693	3.300.132
Custo incorrido líquido	(2.088.260)	(1.787.163)
(b) Custos de construção Incorridos	(2.041.566)	(1.752.928)
Encargos financeiros apropriados	(23.860)	(17.748)
(c) Distratos - custos de construção	(22.834)	(16.487)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.574.293	1.530.717
Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)	56,11%	53,12%
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	1.026.205	927.756
	39,46%	37,74%
(v) Custo orçado a apropriar em estoques		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.371.135	1.113.287
Custo Incorrido Líquido	(666.371)	(512.207)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(657.447)	(509.344)
Encargos financeiros apropriados	(32.784)	(20.611)
Unidades vendidas	23.860	17.748
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	713.688	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 30 de junho 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 30 de junho de 2025 (199.534.352 em 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 foi lançado, até o limite de 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta mil e doze) de ações ordinárias, sendo que até o período de seis meses findo em 30 de junho 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 30 de junho de 2025 e 2024:

Básico/diluído	Controladora	
	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	205.475	135.982
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.534
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	1,0514	0,6958

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.

VI) Em 23 de maio de 2025, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 20.640 (vinte milhões e seiscentos e quarenta mil reais) com base nas demonstrações financeiras levantadas referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025, representando nesta data R\$ 0,1056109112281635 (aprox. onze 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)

**Notas Explicativas**

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

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	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Venda de imóveis	-	-	850.824	592.525
Receita por indenização de distratos	-	-	11.894	743
Serviços prestados	483	386	7.805	8.371
Ajuste a valor presente	-	-	(17.973)	(4.067)
Provisão para distrato	-	-	(14.449)	(1.868)
Deduções da receita bruta	(42)	(33)	(21.577)	(15.347)
Total	441	353	816.524	580.357

Notas Explicativas

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

**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	
	30/06/2025	30/06/2024
Custo dos imóveis vendidos	(514.967)	(378.311)
Provisão para distrato	11.037	1.564
Custo financeiro	(16.462)	(8.963)
Garantia de obra	(6.012)	(4.019)
Total	(526.404)	(389.729)

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Despesas com pessoal	(12.054)	(9.518)	(12.583)	(10.003)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(7.343)	(3.555)	(7.574)	(3.701)
Serviços de terceiros	(4.332)	(8.030)	(11.730)	(10.345)
Depreciação	(252)	(467)	(371)	(635)
Manutenção e utilidades	(4.152)	(3.708)	(5.031)	(3.969)
Legais e cartoriais	(251)	(236)	(1.074)	(379)
Demais despesas	(158)	(218)	(1.024)	(244)
Total	(28.542)	(25.732)	(39.387)	(29.276)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Despesas com vendas	-	(9)	(10.584)	(11.689)
Marketing, propaganda e comunicação	(2)	(188)	(18.638)	(12.131)
Despesas com estande	-	-	(20.889)	(19.575)
Outras despesas	61	(26)	(5.728)	(1.939)
Total	59	(223)	(55.839)	(45.334)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Provisão para contingência	(2.446)	(1.836)	(2.402)	(1.840)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	-	873	-	864
Outras receitas (despesas)	(542)	103	(860)	(296)
Total	(2.988)	(860)	(3.262)	(1.272)

Notas Explicativas

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

**24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos sobre aplicações financeiras	22.864	11.287	48.926	24.535
Variações monetárias	26	689	34	865
Multas e juros recebidos	8.391	1.893	9.395	2.800
Outras receitas financeiras	-	-	-	98
Receitas financeiras	31.281	13.869	58.355	28.298
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(25.516)	(7.891)	(25.850)	(8.198)
Despesas bancárias	(403)	(134)	(1.241)	(553)
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.455)	(645)	(2.367)	(924)
Perdas com investimentos financeiros (29 (i))	(2.703)	(53)	(2.703)	(53)
Outras despesas financeiras	(604)	(569)	(7.725)	(761)
Despesas financeiras	(30.681)	(9.292)	(39.886)	(10.489)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	600	4.577	18.469	17.809

25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa de investimento e financiamento e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6		-	19.437	10.525
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	(46)	54	23	103

26. Compromissos

Em 30 de junho 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	30/06/2025 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	72.500
Risco de engenharia	3.199.101
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	15.000
Garantias contratuais privada e setor público	87.460
Escritório	17.966
Total	3.392.027

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre dezembro de 2025 e junho de 2029.

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	74.747	60.370	125.507	98.937
Caixa restrito	-	-	12.580	7.231
Títulos e valores mobiliários	303.018	331.997	652.704	670.196
Contas a receber	-	-	1.210.216	1.089.220
Partes relacionadas	161.582	55.226	126.319	37.795
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.450	5.584	6.450	5.584
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.108	1.284	393.889	211.804
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	201.952	193.721	238.675	224.217
Fornecedores	3.975	6.165	54.037	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	432.043	461.399
Partes relacionadas	5.868	6.732	5.868	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	215.026	219.459	215.026	219.459
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) – Nível 2	-	-	27.315	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.

Notas Explicativas

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

**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

	Saldo em 30/06/2025	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Ativos financeiros					
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	105.664	CDI	100,4% do CDI	14,76%	15.592
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	12.580	CDI	98,8% do CDI	14,51%	1.826
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	449.884	CDI	99,9% do CDI	14,69%	66.089
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	47.187	CDI	104,9% do CDI	15,42%	7.274
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	155.63	SELIC	101,7% da Selic	14,90%	23.193
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.450	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)	9,96%	642
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	1.254.396	INCC	-	5,82%	73.031
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	35.173	IGPM	-	2,03%	715
Conta corrente com partes relacionadas ((a) Nota Explicativa nº 7)	15.961	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	15,69%	2.505
Mútuo financeiro (b) Nota Explicativa nº 7)	23.106	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	16,19%	3.742
Mútuo financeiro (d) Nota Explicativa nº 7)	122.514	CDI	-	14,69%	18.001
Total	2.228.548		Impacto no resultado e patrimônio líquido		212.610

Notas Explicativas

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



	Saldo em 30/06/2025	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Passivos financeiros					
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº 9.a)	392.781	TR	TR +9,01%	11,01%	(43.245)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota Explicativa nº 10)	453.701	CDI	102,0% do CDI	14,99%	(67.996)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	177	IGPM	-	5,82%	(10)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	93.676	INCC	-	2,03%	(1.905)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	402.155	IPCA	-	5,82%	(23.414)
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	3.667	INCC	-	4,96%	(182)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i);(ii) Nota Explicativa nº 14)	27.315	INCC	-	5,82%	(1.590)
Mútuos financeiros com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	5.868	INCC	TR +9,01%	5,82%	(342)
Total	1.379.340		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(138.684)

g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 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	-	-	-	174.547	218.234	392.781
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.074	409.904	416.978	12.440	441.261	453.701
Arrendamento mercantil	438	670	1.108	993	1.562	2.555
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	67.632	432.043	499.675

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 30 de junho 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 Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	Out. /21	Out. /28	IPCA	47.964	CDI menos 5% a.a.	41.514
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	80.343	Fev. /24	Fev. /30	11,12% a.a.	81.290	106% do CDI	79.441
Itaú Unibanco S.A.	Swap de valor justo (ii)	69.379	Dez. /24	Nov. /31	14,39% a.a.	70.498	103,7% do CDI	70.563
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.071	Dez. /24	Nov. /31	IPCA+7,69% a.a.	71.183	104,2% do CDI	69.278

(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 30/06/2025	Controladora e Consolidado 31/12/2024
Swap de valor justo - MTM dívida original	217.880	193.239
Swap de valor justo - MTM ponta ativa	(217.880)	(193.239)
Swap de valor justo - MTM ponta passiva	(215.026)	(213.274)
Passivo derivativo, classificados como certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(215.026)	(213.274)
Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original	47.964	52.939
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva	(41.514)	(47.355)
Ativo derivativo, classificados como títulos e valores mobiliários	6.450	5.584

No resultado dos períodos de seis meses:

	Controladora e Consolidado 30/06/2025	Controladora e Consolidado 31/03/2024
Swap de valor justo - <i>Accrual</i>	(2.285)	-
Swap de fluxo de caixa - <i>Accrual</i>	(418)	(396)
Impacto no resultado do exercício, classificados como despesas financeiras	(2.703)	(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.

Notas Explicativas

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

**j) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de seis meses findo em 30 de junho 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 30 de junho de 2025:

	Nível 2	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.450	6.179
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.667
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	215.026	217.407
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	27.315	26.304

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

A Companhia em 05 de agosto de 2025 aprova, em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 28.200 (vinte milhões e duzentos mil reais), com base nas informações financeiras trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, representando juntos, nesta data R\$ 0,144293977550068 (aprox. 14 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP
Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 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 financeiras 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a

NBC TG 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 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 da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressaltada 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 seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. 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 financeiras 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 das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 06 de agosto de 2024, respectivamente.

São Paulo, 05 de agosto 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 Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2025.

São Paulo, 05 de agosto 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 do auditor independente sobre as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia (BDO RCS Auditores Independentes SS LTDA) referentes ao período findo em 30 de junho de 2025.

São Paulo, 05 de agosto de 2025 À Diretoria