

# 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 30/09/2025   | 7 |
| DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024   | 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 30/09/2025   | 17 |
| DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024   | 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        | 74 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 75 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>30/09/2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 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)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                          | 2.135.269                             | 1.939.769                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                     | 439.804                               | 403.416                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 77.524                                | 60.370                                   |
| 1.01.01.01             | Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 77.524                                | 60.370                                   |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                               | 352.540                               | 331.997                                  |
| 1.01.02.03             | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 352.540                               | 331.997                                  |
| 1.01.02.03.01          | Títulos e Valores Mobiliários                        | 352.540                               | 331.997                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                     | 126                                   | 0                                        |
| 1.01.03.01             | Clientes                                             | 126                                   | 0                                        |
| 1.01.04                | Estoques                                             | 4.121                                 | 699                                      |
| 1.01.04.01             | Imóveis a comercializar                              | 4.121                                 | 699                                      |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                 | 3.828                                 | 5.072                                    |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                       | 3.828                                 | 5.072                                    |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                            | 1.665                                 | 5.278                                    |
| 1.01.08.03             | Outros                                               | 1.665                                 | 5.278                                    |
| 1.01.08.03.01          | Outros Créditos                                      | 1.665                                 | 5.278                                    |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                 | 1.695.465                             | 1.536.353                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                       | 202.135                               | 77.052                                   |
| 1.02.01.03             | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 6.443                                 | 5.584                                    |
| 1.02.01.03.01          | Títulos e Valores Mobiliários                        | 6.443                                 | 5.584                                    |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                     | 179.707                               | 55.226                                   |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas              | 179.707                               | 55.226                                   |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                        | 15.985                                | 16.242                                   |
| 1.02.01.10.03          | Tributos a Recuperar                                 | 15.985                                | 16.242                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                                        | 1.488.876                             | 1.455.713                                |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                            | 1.488.876                             | 1.455.713                                |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas                           | 106.545                               | 135.678                                  |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas                         | 1.382.331                             | 1.320.035                                |
| 1.02.03                | Imobilizado                                          | 1.544                                 | 1.855                                    |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                              | 1.149                                 | 1.155                                    |
| 1.02.03.02             | Direito de Uso em Arrendamento                       | 395                                   | 700                                      |
| 1.02.04                | Intangível                                           | 2.910                                 | 1.733                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                          | 2.910                                 | 1.733                                    |
| 1.02.04.01.02          | Marcas e Patentes                                    | 2                                     | 2                                        |
| 1.02.04.01.03          | Softwares                                            | 2.908                                 | 1.731                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 2.135.269                             | 1.939.769                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 164.230                               | 31.379                                   |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 13.126                                | 14.163                                   |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                                 | 13.126                                | 14.163                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 5.315                                 | 6.165                                    |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 5.315                                 | 6.165                                    |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 459                                   | 271                                      |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 459                                   | 271                                      |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e Contribuições a Recolher                     | 459                                   | 271                                      |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 15.376                                | 4.005                                    |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                              | 15.276                                | 3.631                                    |
| 2.01.04.02.02          | Certificados de recebíveis imobiliários - CRI           | 15.276                                | 3.631                                    |
| 2.01.04.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 100                                   | 374                                      |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 129.954                               | 6.775                                    |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 5.221                                 | 6.732                                    |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 5.221                                 | 6.732                                    |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 124.733                               | 43                                       |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar                    | 124.691                               | 0                                        |
| 2.01.05.02.06          | Outras Contas a Pagar                                   | 42                                    | 43                                       |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 428.413                               | 422.527                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 411.220                               | 410.459                                  |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 410.418                               | 409.549                                  |
| 2.02.01.02.02          | Certificados de recebíveis imobiliários - CRI           | 410.418                               | 409.549                                  |
| 2.02.01.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 802                                   | 910                                      |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 17.193                                | 12.068                                   |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 17.193                                | 12.068                                   |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 17.193                                | 12.068                                   |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 1.542.626                             | 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                                      | 137.761                               | 391.291                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 48.005                                | 48.005                                   |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 263.283                               | 282.440                                  |
| 2.03.04.08             | Dividendo Adicional Proposto                            | -173.527                              | 80.000                                   |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria                                     | 0                                     | -19.154                                  |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | 309.434                               | 0                                        |
| 2.03.08                | Outros Resultados Abrangentes                           | 6.443                                 | 5.584                                    |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Trimestre Atual<br>01/07/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Atual<br>Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Igual Trimestre do<br>Exercício Anterior<br>01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício<br>Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 62                                         | 503                                                        | 0                                                                   | 353                                                           |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | 48                                         | 0                                                          | 0                                                                   | 0                                                             |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 110                                        | 503                                                        | 0                                                                   | 353                                                           |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | 100.362                                    | 304.844                                                    | 85.256                                                              | 216.307                                                       |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -13                                        | 46                                                         | -426                                                                | -649                                                          |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -15.038                                    | -48.068                                                    | -13.220                                                             | -41.144                                                       |
| 3.04.02.01      | Despesas da Administração                              | -13.448                                    | -41.990                                                    | -12.118                                                             | -37.850                                                       |
| 3.04.02.02      | Honorarios da Administração                            | -1.590                                     | -6.078                                                     | -1.102                                                              | -3.294                                                        |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -2.777                                     | -5.765                                                     | -1.173                                                              | -2.033                                                        |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 118.190                                    | 358.631                                                    | 100.075                                                             | 260.133                                                       |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 100.472                                    | 305.347                                                    | 85.256                                                              | 216.660                                                       |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | 3.487                                      | 4.087                                                      | 1.327                                                               | 5.904                                                         |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 21.986                                     | 53.267                                                     | 8.222                                                               | 22.091                                                        |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -18.499                                    | -49.180                                                    | -6.895                                                              | -16.187                                                       |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 103.959                                    | 309.434                                                    | 86.583                                                              | 222.564                                                       |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 103.959                                    | 309.434                                                    | 86.583                                                              | 222.564                                                       |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | 103.959                                    | 309.434                                                    | 86.583                                                              | 222.564                                                       |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                            |                                                            |                                                                     |                                                               |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                            |                                                            |                                                                     |                                                               |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 0,5319                                     | 1,5833                                                     | 0,443                                                               | 1,1388                                                        |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                            |                                                            |                                                                     |                                                               |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | 0,5319                                     | 1,5833                                                     | 0,443                                                               | 1,1388                                                        |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Trimestre Atual<br>01/07/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 103.959                                    | 309.434                                                 | 86.583                                                           | 222.564                                                    |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes   | 7                                          | -859                                                    | -5.884                                                           | -914                                                       |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 103.966                                    | 308.575                                                 | 80.699                                                           | 221.650                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2025 à 30/09/2025</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2024 à 30/09/2024</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -68.790                                                         | -56.655                                                            |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                       | -39.917                                                         | -40.883                                                            |
| 6.01.01.01             | Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social | 309.434                                                         | 222.564                                                            |
| 6.01.01.02             | Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível            | 382                                                             | 634                                                                |
| 6.01.01.03             | Resultado de equivalência patrimonial                            | -358.631                                                        | -260.133                                                           |
| 6.01.01.04             | Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI             | 41.253                                                          | 14.743                                                             |
| 6.01.01.06             | Ajuste a valor presente de arrendamento                          | 226                                                             | 224                                                                |
| 6.01.01.10             | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis             | 5.124                                                           | 3.010                                                              |
| 6.01.01.13             | Outros resultados                                                | 0                                                               | -874                                                               |
| 6.01.01.15             | Rendimentos de títulos e valores mobiliários                     | -37.705                                                         | -18.027                                                            |
| 6.01.01.16             | Juros ativos sobre empréstimos e mútuos                          | 0                                                               | -3.024                                                             |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                  | -135                                                            | -4.424                                                             |
| 6.01.02.02             | Imóveis a comercializar                                          | -3.421                                                          | -2.985                                                             |
| 6.01.02.03             | Tributos a recuperar                                             | 1.500                                                           | -3.001                                                             |
| 6.01.02.04             | Outros créditos                                                  | 3.487                                                           | -532                                                               |
| 6.01.02.05             | Fornecedores                                                     | -850                                                            | 1.624                                                              |
| 6.01.02.07             | Impostos e contribuições a recolher                              | 187                                                             | 20                                                                 |
| 6.01.02.08             | Salários, encargos sociais                                       | -1.037                                                          | 908                                                                |
| 6.01.02.10             | Outras contas a pagar                                            | -1                                                              | -458                                                               |
| 6.01.03                | Outros                                                           | -28.738                                                         | -11.348                                                            |
| 6.01.03.02             | Juros pagos                                                      | -28.738                                                         | -11.348                                                            |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                         | 216.719                                                         | -58.638                                                            |
| 6.02.01                | Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital      | -102.458                                                        | -45.463                                                            |
| 6.02.02                | Dividendos recebidos                                             | 428.501                                                         | 89.090                                                             |
| 6.02.05                | Aplicações financeiras                                           | 17.162                                                          | -87.734                                                            |
| 6.02.06                | Imobilizado e intangível                                         | -1.430                                                          | 151                                                                |
| 6.02.08                | Investimentos com operação de Swap                               | -575                                                            | -725                                                               |
| 6.02.09                | Partes relacionadas e parceiros de negócios                      | -124.481                                                        | -13.957                                                            |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                        | -130.775                                                        | 119.719                                                            |
| 6.03.01                | Partes relacionadas e parceiros de negócios                      | -1.511                                                          | 5.903                                                              |
| 6.03.02                | Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos                   | 0                                                               | 212.248                                                            |
| 6.03.04                | Pagamentos de arrendamentos mercantil                            | -425                                                            | -734                                                               |
| 6.03.05                | Pagamentos de dividendos                                         | -128.839                                                        | -53.260                                                            |
| 6.03.09                | Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP        | 0                                                               | -44.438                                                            |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                        | 17.154                                                          | 4.426                                                              |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                            | 60.370                                                          | 15.234                                                             |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                              | 77.524                                                          | 19.660                                                             |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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                         | 1.088.988                    | -19.154                                                      | 410.445           | 0                              | 5.584                         | 1.485.863          |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 1.088.988                    | -19.154                                                      | 410.445           | 0                              | 5.584                         | 1.485.863          |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 19.154                                                       | -272.684          | 0                              | 0                             | -253.530           |
| 5.04.06         | Dividendos                              | 0                            | 0                                                            | -253.530          | 0                              | 0                             | -253.530           |
| 5.04.08         | Cancelamento das ações em tesouraria    | 0                            | 19.154                                                       | -19.154           | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 309.434                        | 859                           | 310.293            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 309.434                        | 0                             | 309.434            |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 859                           | 859                |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 1.088.988                    | 0                                                            | 137.761           | 309.434                        | 6.443                         | 1.542.626          |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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           | -32.326                        | 0                             | -53.260            |
| 5.04.10         | Dividendos intermediários e intercalares | 0                            | 0                                                            | 0                 | -32.326                        | 0                             | -32.326            |
| 5.04.11         | Dividendos adicionais                    | 0                            | 0                                                            | -20.934           | 0                              | 0                             | -20.934            |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 222.564                        | -914                          | 221.650            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                 | 0                            | 0                                                            | 0                 | 222.564                        | 0                             | 222.564            |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes            | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -914                          | -914               |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido  | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | SalDOS Finais                            | 1.088.991                    | -19.157                                                      | 180.857           | 190.238                        | 450                           | 1.441.379          |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2025 à 30/09/2025 | Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
| 7.01            | Receitas                                         | 551                     | 386                                 |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 551                     | 386                                 |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -19.079                 | -19.176                             |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -19.079                 | -19.176                             |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | -18.528                 | -18.790                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -382                    | -634                                |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -382                    | -634                                |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -18.910                 | -19.424                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 411.898                 | 282.224                             |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 358.631                 | 260.133                             |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 53.267                  | 22.091                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 392.988                 | 262.800                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 392.988                 | 262.800                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 33.066                  | 24.016                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 16.594                  | 12.729                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 1.582                   | 2.304                               |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 1.086                   | 723                                 |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 13.804                  | 8.260                               |
| 7.08.01.04.01   | Honorários dos administradores                   | 6.078                   | 3.294                               |
| 7.08.01.04.02   | Participações nos lucros                         | 7.726                   | 4.966                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 48                      | 33                                  |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 20                      | 14                                  |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 28                      | 19                                  |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 50.440                  | 16.187                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 49.180                  | 16.187                              |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 1.260                   | 0                                   |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 309.434                 | 222.564                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 309.434                 | 222.564                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                          | 4.015.727                             | 3.457.891                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                     | 3.122.026                             | 2.636.142                                |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 115.719                               | 106.168                                  |
| 1.01.01.01             | Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 111.548                               | 98.937                                   |
| 1.01.01.02             | Caixa Restrito                                       | 4.171                                 | 7.231                                    |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                               | 696.192                               | 670.196                                  |
| 1.01.02.03             | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 696.192                               | 670.196                                  |
| 1.01.02.03.01          | Títulos e Valores Mobiliários                        | 696.192                               | 670.196                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                     | 1.087.975                             | 873.251                                  |
| 1.01.03.01             | Clientes                                             | 1.087.975                             | 873.251                                  |
| 1.01.04                | Estoques                                             | 1.163.017                             | 950.318                                  |
| 1.01.04.01             | Imóveis a comercializar                              | 1.163.017                             | 950.318                                  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                 | 19.378                                | 10.346                                   |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                       | 19.378                                | 10.346                                   |
| 1.01.06.01.01          | Impostos diferidos                                   | 2.545                                 | 1.957                                    |
| 1.01.06.01.02          | Tributos a recuperar                                 | 16.833                                | 8.389                                    |
| 1.01.07                | Despesas Antecipadas                                 | 23.240                                | 12.864                                   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                            | 16.505                                | 12.999                                   |
| 1.01.08.03             | Outros                                               | 16.505                                | 12.999                                   |
| 1.01.08.03.01          | Outros Créditos                                      | 16.505                                | 12.999                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                 | 893.701                               | 821.749                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                       | 759.441                               | 660.800                                  |
| 1.02.01.03             | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 6.443                                 | 5.584                                    |
| 1.02.01.03.01          | Títulos e Valores Mobiliários                        | 6.443                                 | 5.584                                    |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                     | 169.443                               | 215.969                                  |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                             | 169.443                               | 215.969                                  |
| 1.02.01.05             | Estoques                                             | 410.376                               | 380.531                                  |
| 1.02.01.05.01          | Imóveis a comercializar                              | 410.376                               | 380.531                                  |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                     | 149.965                               | 37.794                                   |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas              | 149.965                               | 37.794                                   |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                        | 23.214                                | 20.922                                   |
| 1.02.01.10.03          | Tributos a Recuperar                                 | 21.046                                | 20.898                                   |
| 1.02.01.10.04          | Outros Créditos                                      | 2.168                                 | 24                                       |
| 1.02.02                | Investimentos                                        | 106.544                               | 135.678                                  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                            | 106.544                               | 135.678                                  |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas                           | 106.544                               | 135.678                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                                          | 24.806                                | 23.538                                   |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                              | 23.425                                | 21.608                                   |
| 1.02.03.02             | Direito de Uso em Arrendamento                       | 1.381                                 | 1.930                                    |
| 1.02.04                | Intangível                                           | 2.910                                 | 1.733                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                          | 2.910                                 | 1.733                                    |
| 1.02.04.01.02          | Marcas e Patentes                                    | 2                                     | 2                                        |
| 1.02.04.01.03          | Softwares                                            | 2.908                                 | 1.731                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 4.015.727                             | 3.457.891                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 885.798                               | 535.180                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 23.775                                | 21.755                                   |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                                 | 23.775                                | 21.755                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 71.947                                | 66.209                                   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 71.947                                | 66.209                                   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 58.418                                | 36.273                                   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 58.418                                | 36.273                                   |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e Contribuições a Recolher                     | 20.524                                | 12.262                                   |
| 2.01.03.01.03          | Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido       | 37.894                                | 24.011                                   |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 170.622                               | 22.116                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 154.778                               | 14.799                                   |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 154.778                               | 14.799                                   |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                              | 15.439                                | 6.697                                    |
| 2.01.04.02.02          | Certificados de recebíveis imobiliários - CRI           | 15.439                                | 6.697                                    |
| 2.01.04.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 405                                   | 620                                      |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 555.444                               | 384.120                                  |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 5.221                                 | 7.079                                    |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 5.221                                 | 7.079                                    |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 550.223                               | 377.041                                  |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                | 124.691                               | 0                                        |
| 2.01.05.02.04          | Adiantamentos de Clientes                               | 355.640                               | 325.791                                  |
| 2.01.05.02.05          | Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis                 | 57.105                                | 41.812                                   |
| 2.01.05.02.06          | Outras Contas a Pagar                                   | 12.787                                | 9.438                                    |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 5.592                                 | 4.707                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                        | 5.592                                 | 4.707                                    |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias                                | 5.592                                 | 4.707                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 1.318.834                             | 1.181.598                                |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 723.877                               | 633.364                                  |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 279.345                               | 194.304                                  |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 279.345                               | 194.304                                  |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 442.744                               | 436.979                                  |
| 2.02.01.02.02          | Certificados de recebíveis imobiliários - CRI           | 442.744                               | 436.979                                  |
| 2.02.01.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 1.788                                 | 2.081                                    |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 547.881                               | 507.435                                  |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 547.881                               | 507.435                                  |
| 2.02.02.02.03          | Adiantamentos de Clientes                               | 102.441                               | 57.753                                   |
| 2.02.02.02.04          | Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis                 | 419.520                               | 423.254                                  |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas a Pagar                                   | 25.920                                | 26.428                                   |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 2.834                                 | 10.649                                   |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 44.242                                | 30.150                                   |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 17.206                                | 12.139                                   |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 17.206                                | 12.139                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 27.036                                | 18.011                                   |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                                | 27.036                                | 18.011                                   |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                            | Trimestre Atual<br>30/09/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 2.03            | Patrimônio Líquido Consolidado                | 1.811.095                     | 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                            | 137.761                       | 391.291                          |
| 2.03.04.01      | Reserva Legal                                 | 48.005                        | 48.005                           |
| 2.03.04.05      | Reserva de Retenção de Lucros                 | 263.283                       | 282.440                          |
| 2.03.04.08      | Dividendo Adicional Proposto                  | -173.527                      | 80.000                           |
| 2.03.04.09      | Ações em Tesouraria                           | 0                             | -19.154                          |
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados                   | 309.434                       | 0                                |
| 2.03.08         | Outros Resultados Abrangentes                 | 6.443                         | 5.584                            |
| 2.03.09         | Participação dos Acionistas Não Controladores | 268.469                       | 255.250                          |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Trimestre Atual<br>01/07/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 414.753                                    | 1.231.277                                               | 393.523                                                          | 973.880                                                    |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -268.197                                   | -794.601                                                | -265.740                                                         | -655.469                                                   |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 146.556                                    | 436.676                                                 | 127.783                                                          | 318.411                                                    |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -31.602                                    | -92.963                                                 | -35.308                                                          | -84.544                                                    |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -35.510                                    | -91.349                                                 | -31.727                                                          | -77.061                                                    |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -20.528                                    | -64.393                                                 | -17.187                                                          | -48.655                                                    |
| 3.04.02.01      | Despesas da Administração                              | -18.928                                    | -58.315                                                 | -16.085                                                          | -45.361                                                    |
| 3.04.02.02      | Honorarios da Administração                            | -1.600                                     | -6.078                                                  | -1.102                                                           | -3.294                                                     |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -2.776                                     | -6.038                                                  | -1.181                                                           | -2.453                                                     |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 27.212                                     | 68.817                                                  | 14.787                                                           | 43.625                                                     |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 114.954                                    | 343.713                                                 | 92.475                                                           | 233.867                                                    |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | 16.821                                     | 35.290                                                  | 10.641                                                           | 28.450                                                     |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 37.549                                     | 95.904                                                  | 18.198                                                           | 46.496                                                     |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -20.728                                    | -60.614                                                 | -7.557                                                           | -18.046                                                    |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 131.775                                    | 379.003                                                 | 103.116                                                          | 262.317                                                    |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -15.776                                    | -38.106                                                 | -11.234                                                          | -27.502                                                    |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -14.823                                    | -35.482                                                 | -8.837                                                           | -23.171                                                    |
| 3.08.02         | Diferido                                               | -953                                       | -2.624                                                  | -2.397                                                           | -4.331                                                     |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 115.999                                    | 340.897                                                 | 91.882                                                           | 234.815                                                    |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 115.999                                    | 340.897                                                 | 91.882                                                           | 234.815                                                    |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 103.959                                    | 309.434                                                 | 86.583                                                           | 222.564                                                    |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 12.040                                     | 31.463                                                  | 5.299                                                            | 12.251                                                     |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 0,594                                      | 1,744                                                   | 0,443                                                            | 1,1388                                                     |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | 0,594                                      | 1,744                                                   | 0,443                                                            | 1,1388                                                     |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Trimestre Atual<br>01/07/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/07/2024 à 30/09/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
|-----------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 115.999                                    | 340.897                                                 | 91.882                                                           | 234.815                                                    |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes               | 7                                          | -859                                                    | -5.884                                                           | -914                                                       |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 116.006                                    | 340.038                                                 | 85.998                                                           | 233.901                                                    |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 103.966                                    | 308.575                                                 | 80.699                                                           | 221.650                                                    |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 12.040                                     | 31.463                                                  | 5.299                                                            | 12.251                                                     |

**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 30/09/2025 | 01/01/2024 à 30/09/2024 |
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -86.817                 | -35.576                 |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                       | 347.024                 | 233.352                 |
| 6.01.01.01      | Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social | 379.003                 | 262.317                 |
| 6.01.01.02      | Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível            | 8.520                   | 2.245                   |
| 6.01.01.03      | Resultado de equivalência patrimonial                            | -68.817                 | -43.625                 |
| 6.01.01.04      | Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI             | 72.475                  | 29.186                  |
| 6.01.01.05      | Ajuste a valor presente de contas a receber                      | 14.289                  | 12.339                  |
| 6.01.01.06      | Ajuste a valor presente de arrendamento                          | 0                       | 473                     |
| 6.01.01.07      | Receita de imóveis - provisão distrato                           | 11.620                  | -4.389                  |
| 6.01.01.08      | Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato                   | -9.007                  | 3.389                   |
| 6.01.01.09      | Provisão para garantia de obra                                   | 9.903                   | 7.183                   |
| 6.01.01.10      | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis             | 5.067                   | 3.015                   |
| 6.01.01.11      | Tributos diferidos sobre as receitas                             | 2.856                   | 4.693                   |
| 6.01.01.15      | Rendimentos de títulos e valores mobiliários                     | -78.885                 | -40.450                 |
| 6.01.01.16      | Juros ativos sobre empréstimos e mútuos                          | 0                       | -3.024                  |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                                  | -329.158                | -236.737                |
| 6.01.02.01      | Contas a receber                                                 | -194.107                | -236.741                |
| 6.01.02.02      | Imóveis a comercializar                                          | -233.536                | 19.155                  |
| 6.01.02.03      | Tributos a recuperar                                             | -8.589                  | -7.414                  |
| 6.01.02.04      | Outros créditos                                                  | -16.024                 | -17.599                 |
| 6.01.02.05      | Fornecedores                                                     | 5.739                   | 35.676                  |
| 6.01.02.06      | Contas a pagar por aquisição de imóveis                          | 11.560                  | -11.904                 |
| 6.01.02.07      | Impostos e contribuições a recolher                              | 25.892                  | -11.879                 |
| 6.01.02.08      | Salários, encargos sociais                                       | 2.020                   | 4.989                   |
| 6.01.02.09      | Adiantamentos de clientes                                        | 74.537                  | -4.557                  |
| 6.01.02.10      | Outras contas a pagar                                            | 3.350                   | -6.463                  |
| 6.01.03         | Outros                                                           | -104.683                | -32.191                 |
| 6.01.03.01      | Impostos e contribuições pagos                                   | -53.112                 | -4.648                  |
| 6.01.03.02      | Juros pagos                                                      | -51.571                 | -27.543                 |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                         | 30.767                  | -166.043                |
| 6.02.01         | Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital      | 25.757                  | -13.657                 |
| 6.02.02         | Dividendos recebidos                                             | 72.193                  | 1.376                   |
| 6.02.04         | Caixa restrito                                                   | 3.060                   | -4.031                  |
| 6.02.05         | Aplicações financeiras                                           | 52.891                  | -141.016                |
| 6.02.06         | Imobilizado e intangível                                         | -10.963                 | -5.381                  |
| 6.02.08         | Investimentos com operação de Swap                               | 0                       | -725                    |
| 6.02.09         | Partes relacionadas e parceiros de negócios                      | -112.171                | -2.609                  |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                        | 68.661                  | 192.199                 |
| 6.03.01         | Partes relacionadas e parceiros de negócios                      | -1.861                  | 10.990                  |
| 6.03.02         | Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos                   | 432.387                 | 363.327                 |
| 6.03.03         | Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização                 | -213.765                | -119.062                |
| 6.03.04         | Pagamentos de arrendamentos mercantil                            | -508                    | -1.117                  |
| 6.03.05         | Pagamentos de dividendos                                         | -162.020                | -77.776                 |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                               | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/09/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.03.06         | Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital | 14.936                                                  | 60.275                                                     |
| 6.03.09         | Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP        | -508                                                    | -44.438                                                    |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                        | 12.611                                                  | -9.420                                                     |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                            | 98.937                                                  | 38.262                                                     |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                              | 111.548                                                 | 28.842                                                     |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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                         | 1.088.988                    | -19.154                                                      | 410.445           | 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               | 1.088.988                    | -19.154                                                      | 410.445           | 0                              | 5.584                         | 1.485.863          | 255.250                            | 1.741.113                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 19.154                                                       | -272.684          | 0                              | 0                             | -253.530           | -18.244                            | -271.774                       |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 14.936                             | 14.936                         |
| 5.04.06         | Dividendos                              | 0                            | 0                                                            | -253.530          | 0                              | 0                             | -253.530           | -33.180                            | -286.710                       |
| 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                 | 309.434                        | 859                           | 310.293            | 31.463                             | 341.756                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 309.434                        | 0                             | 309.434            | 31.463                             | 340.897                        |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 859                           | 859                | 0                                  | 859                            |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 1.088.988                    | 0                                                            | 137.761           | 309.434                        | 6.443                         | 1.542.626          | 268.469                            | 1.811.095                      |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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           | -32.326                        | 0                             | -53.260            | 35.759                             | -17.501                        |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                      | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 60.275                             | 60.275                         |
| 5.04.06         | Dividendos                               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -24.516                            | -24.516                        |
| 5.04.10         | Dividendos intermediários e intercalares | 0                            | 0                                                            | 0                 | -32.326                        | 0                             | -32.326            | 0                                  | -32.326                        |
| 5.04.11         | Dividendos Adicionais                    | 0                            | 0                                                            | -20.934           | 0                              | 0                             | -20.934            | 0                                  | -20.934                        |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 222.564                        | -914                          | 221.650            | 12.251                             | 233.901                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                 | 0                            | 0                                                            | 0                 | 222.564                        | 0                             | 222.564            | 12.251                             | 234.815                        |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes            | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -914                          | -914               | 0                                  | -914                           |
| 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           | 190.238                        | 450                           | 1.441.379          | 189.541                            | 1.630.920                      |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2025 à 30/09/2025 | Anterior<br>01/01/2024 à 30/09/2024 |
| 7.01            | Receitas                                         | 1.264.858               | 999.850                             |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 1.264.858               | 999.850                             |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -910.676                | -753.208                            |
| 7.02.01         | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos         | -794.601                | -655.469                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -116.075                | -97.739                             |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 354.182                 | 246.642                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -8.518                  | -4.023                              |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -8.518                  | -4.023                              |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 345.664                 | 242.619                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 164.721                 | 90.121                              |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 68.817                  | 43.625                              |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 95.904                  | 46.496                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 510.385                 | 332.740                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 510.385                 | 332.740                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 34.717                  | 24.864                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 17.466                  | 13.069                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 2.054                   | 1.295                               |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 1.086                   | 723                                 |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 14.111                  | 9.777                               |
| 7.08.01.04.01   | Honorários dos administradores                   | 6.078                   | 3.294                               |
| 7.08.01.04.02   | Participações nos lucros                         | 8.033                   | 6.483                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 71.688                  | 53.474                              |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 68.948                  | 51.283                              |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 2.740                   | 2.191                               |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 63.083                  | 19.587                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 60.614                  | 18.046                              |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 2.469                   | 1.541                               |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 340.897                 | 234.815                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 309.434                 | 222.564                             |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 31.463                  | 12.251                              |

**Comentário do Desempenho****DESTAQUES 3T25**

Receita Líquida: R\$415 milhões (+5% A/A);  
nos 9M25, R\$ 1,2 bilhão (+26% A/A);

Margem bruta aj.: 37,6% no tri (+3,7 p.p. A/A) e  
37,6% nos 9M25 (+ 3,4 p.p A/A);

Lucro líquido: R\$104 milhões no tri com margem  
líquida de 25,1%. Nos 9M25, foram R\$ 309 milhões  
(+39% A/A) com margem de 25,1% (+2,2 p.p A/A);

ROE anualizado: 29% ao final do 3T25;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,4  
bilhões (+18% vs. A/A), com margem de 37,0%;

Geração de caixa aj.: R\$ 3,5 milhões no tri; nos  
9M25, queima de R\$ 74 milhões (ou geração de  
R\$ 319 milhões ex-terrenos);

Dívida líquida em 30/set: R\$74 milhões;

Aprovação de dividendos intercalares e  
adicionais no montante total de R\$124,7 milhões,  
aprox. R\$0,64 por ação, a serem pagos em 26 de  
novembro;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 250 milhões no tri e R\$  
1,5 bilhão nos 9M25 (-20% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 336 milhões no tri e  
R\$ 1,2 bilhão em 9M25 (-27% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 17% no 3T25 e 54% no  
LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$10,2 bilhões (visão 100%), ou R\$ 6,6  
bi no %Lavvi.

Teleconferência em português  
06 de novembro de 2025 - 9h (7h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

**3T25**

RELEASE DE RESULTADOS

05/11/2025

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T25

São Paulo, 05 de novembro 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 Novo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2025 (3T25). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras e estabelecidas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 20 de outubro de 2025.

Destaques

| Lançamentos                                       | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|
| VGv Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>                | 425.278   | 1.303.176 | -67%       | 645.804   | -34%       | 1.929.899 | 2.493.322 | -23%     |
| VGv Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>         | 401.146   | 1.170.069 | -66%       | 600.425   | -33%       | 1.757.996 | 2.346.511 | -25%     |
| VGv Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>       | 249.532   | 1.170.069 | -79%       | 463.303   | -46%       | 1.532.161 | 1.907.591 | -20%     |
| Participação da Lavvi no total dos Lançamentos    | 62%       | 100%      | -37,8 p.p. | 77%       | -15,0 p.p. | 87%       | 81%       | 5,9 p.p. |
| Número de Projetos/Fases Lançados                 | 2         | 2         | 0%         | 3         | -33%       | 6         | 8         | -25%     |
| Número de Unidades Lançadas                       | 1.477     | 676       | 118%       | 983       | 50%        | 2.822     | 3.095     | -9%      |
| Preço Médio Lançado (R\$/m²)                      | 8.541     | 19.770    | -57%       | 11.517    | -26%       | 14.043    | 11.265    | 25%      |
| Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)               | 288       | 1.928     | -85%       | 657       | -56%       | 684       | 806       | -15%     |
| Área Útil Lançada (m²)                            | 49.793    | 65.918    | -24%       | 56.075    | -11%       | 137.429   | 221.332   | -38%     |
| Vendas Líquidas                                   | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
| Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>            | 525.859   | 781.245   | -33%       | 760.419   | -31%       | 1.698.248 | 2.285.497 | -26%     |
| Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>     | 494.803   | 678.303   | -27%       | 712.143   | -31%       | 1.538.095 | 2.173.378 | -29%     |
| Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>   | 336.274   | 609.920   | -45%       | 492.326   | -32%       | 1.204.890 | 1.647.698 | -27%     |
| Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas | 68%       | 90%       | -22,0 p.p. | 69%       | -1,2 p.p.  | 78%       | 76%       | 2,5 p.p. |
| Número de Unidades Vendidas                       | 1.104     | 707       | 56%        | 1.033     | 7%         | 2.422     | 2.822     | -14%     |
| Indicadores Financeiros (R\$ mil)                 | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
| Receita Líquida                                   | 414.753   | 481.894   | -14%       | 393.523   | 5%         | 1.231.277 | 973.880   | 26%      |
| Lucro Bruto                                       | 146.556   | 164.557   | -11%       | 127.783   | 15%        | 436.676   | 318.411   | 37%      |
| % Margem Bruta                                    | 35,3%     | 34,1%     | 1,2 p.p.   | 32,5%     | 2,8 p.p.   | 35,5%     | 32,7%     | 2,8 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>               | 155.931   | 175.158   | -11%       | 133.260   | 17%        | 462.513   | 332.851   | 39%      |
| % Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>            | 37,6%     | 36,3%     | 1,3 p.p.   | 33,9%     | 3,7 p.p.   | 37,6%     | 34,2%     | 3,4 p.p. |
| EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>                    | 124.613   | 145.969   | -15%       | 98.206    | 27%        | 370.206   | 249.196   | 49%      |
| Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>             | 30,0%     | 30,3%     | -0,3 p.p.  | 25,0%     | 5,1 p.p.   | 30,1%     | 25,6%     | 4,5 p.p. |
| Lucro Líquido Controlador                         | 103.959   | 118.592   | -12%       | 86.583    | 20%        | 309.434   | 222.564   | 39%      |
| % Margem Líquida                                  | 25,1%     | 24,6%     | 0,5 p.p.   | 22,0%     | 3,1 p.p.   | 25,1%     | 22,9%     | 2,2 p.p. |
| Lucro por Ação (R\$)                              | 0,53      | 0,61      | -12%       | 0,44      | 20%        | 1,58      | 1,14      | 39%      |
| Número de Ações (ex-tesouraria)                   | 195.434   | 195.434   | 0%         | 195.434   | 0%         | 195.434   | 195.434   | 0%       |
| Resultado a Apropriar                             | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
| Receita a Apropriar (R\$ mil)                     | 2.391.368 | 2.512.086 | -5%        | 2.025.044 | 18%        | 2.391.368 | 2.025.044 | 18%      |
| Resultado a Apropriar (R\$ mil)                   | 884.039   | 914.959   | -3%        | 701.395   | 26%        | 884.039   | 701.395   | 26%      |
| Margem dos Resultados a Apropriar                 | 37,0%     | 36,4%     | 0,5 p.p.   | 34,6%     | 2,3 p.p.   | 37,0%     | 34,6%     | 2,3 p.p. |
| Itens de Balanço Patrimonial                      | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
| Dívida (Caixa) Líquida                            | 73.952    | 49.241    | 50%        | (94.859)  | -178%      | 73.952    | (94.859)  | -178%    |
| Caixa e Aplicações (bruto)                        | 818.354   | 797.241   | 3%         | 557.655   | 47%        | 818.354   | 557.655   | 47%      |
| Patrimônio Líquido (R\$ mil)                      | 1.811.095 | 1.815.702 | 0%         | 1.630.920 | 11%        | 1.811.095 | 1.630.920 | 11%      |
| Dívida Líquida/Patrimônio Líquido                 | 4,1%      | 2,7%      | 1,4 p.p.   | -5,8%     | 9,9 p.p.   | 4,1%      | -5,8%     | 9,9 p.p. |
| Geração (Consumo) de Caixa <sup>5</sup>           | 3T25      | 2T25      | T/T (%)    | 3T24      | A/A (%)    | 9M25      | 9M24      | A/A (%)  |
| Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)          | 73.296    | 111.114   | -34%       | 34.951    | 110%       | 319.255   | 168.418   | 90%      |
| (-) Terrenos                                      | (69.805)  | (142.279) | -51%       | (49.395)  | 41%        | (393.535) | (183.184) | 115%     |
| Geração (Consumo) de Caixa                        | 3.491     | (31.165)  | N/A        | (14.444)  | N/A        | (74.280)  | (14.765)  | 403%     |

(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 3T25, realizamos o lançamento de dois empreendimentos, ambos destinados ao segmento econômico, através da Novvo. Juntos, totalizam **R\$ 250 milhões de VGV no %Lavvi**, líquido de comissão e permuta. Deste total, 59% será consolidado e 41% será reconhecido via Equivalência Patrimonial.

O primeiro deles, localizado no bairro da Vila Prudente, zona leste de São Paulo, é o **Novvo Vila Prudente**, o terceiro lançamento da marca **Novvo**. Em um terreno de mais de 4 mil m<sup>2</sup>, o projeto conta com 900 unidades, com metragens de 25m<sup>2</sup> (1 dormitório) a 42m<sup>2</sup> (2 dormitórios). Com piscina, quadra recreativa gramada, academia, rooftop e mais, o empreendimento possui VGV potencial de **R\$ 271 milhões**.

Neste momento, abrimos para venda apenas 483 unidades (ex-permuta), com **VGV potencial de R\$ 159 milhões**. Lançado no início de setembro, o Novvo Vila Prudente atingiu **21% vendido em VGV** em menos de um mês.

**Maiores informações sobre o produto** podem ser encontradas no website da companhia, através do link abaixo:

<https://meunovo.com.br/vilaprudente/>



- ✓ **Lançamento:** setembro/2025
- ✓ **Unidades:** 490
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 483
- ✓ **VGV:** R\$ 159 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$ 156 milhões
- ✓ **Localização:** Vila Prudente, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** set./2028
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 22%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 21%

## Comentário do Desempenho

Além do Nowvo Vila Prudente, lançamos no 3T25 o **Astro Santa Marina**, empreendimento em parceria com a Cury. Localizado na região da Água Branca, próximo a futura estação Santa Marina e com **R\$ 266 milhões de VGV potencial**, o projeto será consolidado pela parceira e reconheceremos a nossa participação de **40% via Equivalência Patrimonial**.

Serão apartamentos de 1 e 2 dormitórios, com terraço e lazer completo com piscina, quadra gramada, churrasqueira, espaço pet e mais. Ao final do trimestre, o projeto estava **75% 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://cury.net/imovel/SP/zona-oeste/astro-santa-marina>

<https://www.youtube.com/watch?v=u6yVCnXDcJk>



### ASTRO<sup>o</sup> SANTA MARINA

- ✓ **Lançamento:** setembro/2025
- ✓ **Unidades:** 994
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 994
- ✓ **VGV:** R\$266 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$266 milhões
- ✓ **Localização:** Água Branca, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** out./2027
- ✓ **%Lavvi:** 40%
- ✓ **% Vendido (un.):** 77%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 75%

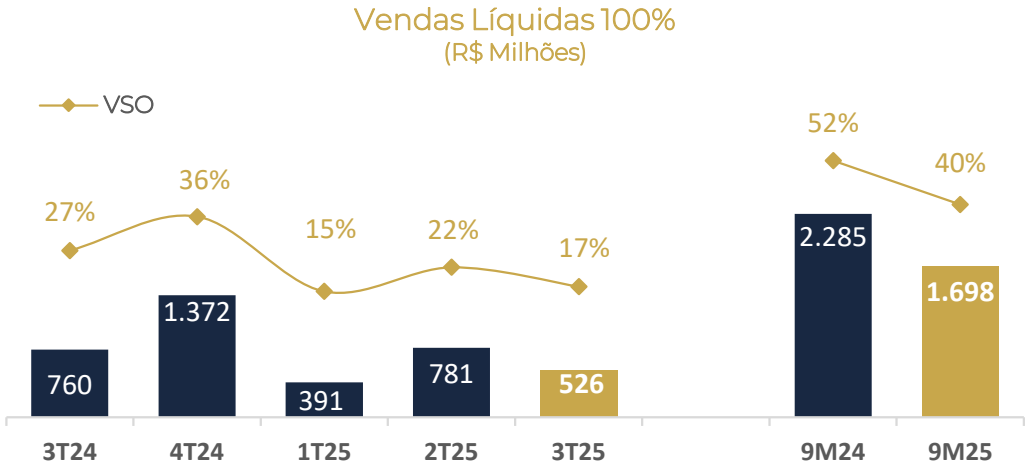
## Comentário do Desempenho



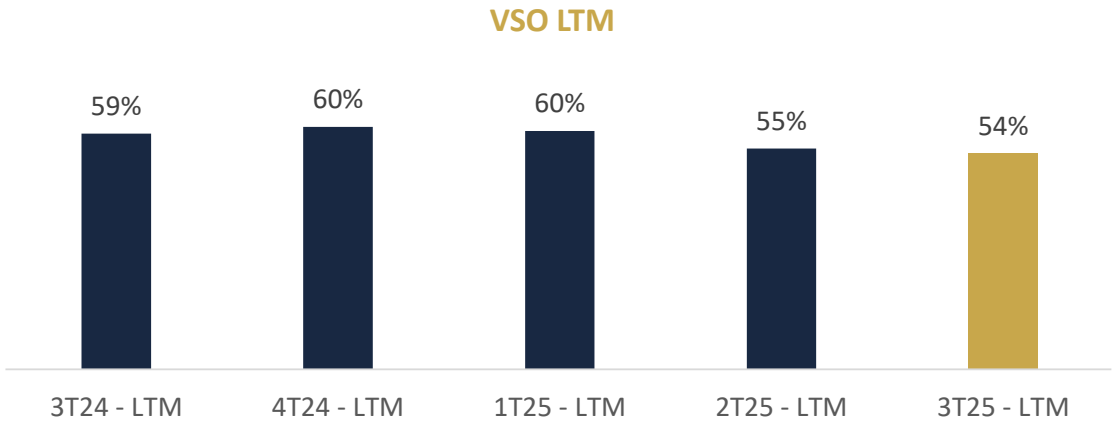
### Vendas e Distratos

As vendas líquidas contratadas no 3T25 totalizaram R\$526 milhões na visão total (-31% vs. 3T24). Nos 9M25, foram R\$ 1,7 bilhão em vendas, 26% inferior ao mesmo período do ano anterior. No trimestre, se destacaram nas vendas os empreendimentos **Astro Santa Marina** e **Le Six**.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 17% no trimestre e 40% no acumulado do ano.



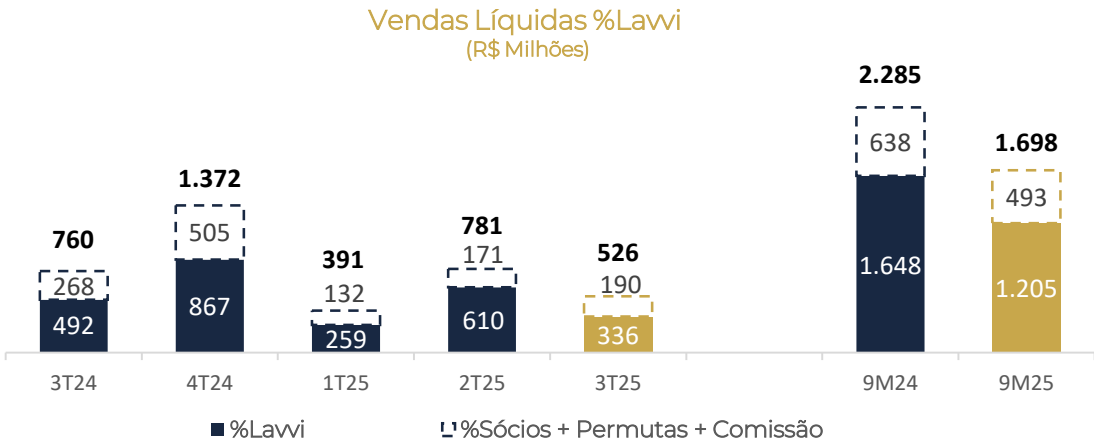
A VSO dos últimos doze meses consolidada registrou 54%, conforme gráfico abaixo, consistente com os trimestres anteriores.



Comentário do Desempenho



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$336 milhões no trimestre, conforme gráfico abaixo. Nos 9M25, as vendas atingiram R\$ 1,2 bilhão.



Os distratos registraram R\$65 milhões no trimestre. Este montante corresponde a 46 unidades, das quais 8 foram trocadas por outras unidades e 12 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

| Vendas (R\$ Mil)          | 3T25    | 2T25    | T/T      | 3T24    | A/A     | 9M25      | 9M24      | A/A     |
|---------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| Vendas Brutas 100%        | 590.802 | 844.247 | (30,0%)  | 786.367 | (24,9%) | 1.883.838 | 2.372.531 | (20,6%) |
| Distratos 100%            | 64.943  | 63.001  | 3,1%     | 25.948  | 150,3%  | 185.589   | 87.034    | 113,2%  |
| Vendas Líquidas 100%      | 525.859 | 781.245 | (32,7%)  | 760.419 | (30,8%) | 1.698.248 | 2.285.497 | (25,7%) |
| Vendas Líquidas %Lavvi    | 336.274 | 609.920 | (44,9%)  | 492.326 | (31,7%) | 1.204.890 | 1.647.698 | (26,9%) |
| Distratos / Vendas Brutas | 11%     | 7%      | 3,5 p.p. | 3%      | 8 p.p.  | 10%       | 4%        | 6 p.p.  |

Apesar do aumento percentual no índice de Distratos / Vendas Brutas T/T, o número de unidades distratadas foi menor que o trimestre anterior. Vale ressaltar que os distratos não refletem um empreendimento ou causa específica.

Comentário do Desempenho



Estoque

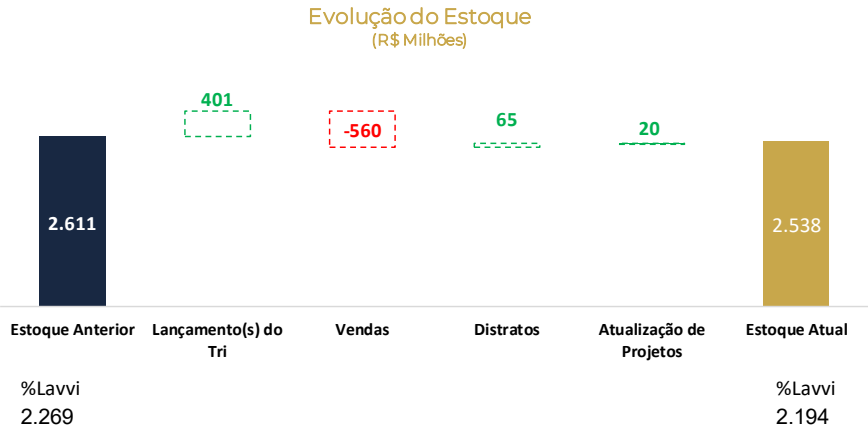
Ao final do 3T25, o estoque a valor de mercado era de R\$2,5 bilhões, correspondendo a 1.674 unidades. Do estoque total, em VGV: i) **70%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2024 (inclusive), ii) **62%** correspondem a projetos em fase de obras, iii) **apenas 7,3%** correspondem ao estoque concluído (73 unidades). É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os **empreendimentos apresentam média ponderada de 82% de suas unidades vendidas**.

| Empreendimento             | Status     | Lançamento    | VGV¹      | VGV Lavvi¹ | Unidades | Estoque | % Vendido (un.) | % Vendido (VGV) |
|----------------------------|------------|---------------|-----------|------------|----------|---------|-----------------|-----------------|
| Praça Piratininga          | Pronto     | mai-16        | 0         | 0          | 396      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Praça Mooca                | Pronto     | jun-17        | 0         | 0          | 400      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Movva                      | Pronto     | set-17        | 0         | 0          | 258      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Palazzo Vila Mariana       | Pronto     | mai-18        | 0         | 0          | 99       | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Vitralli Moema             | Pronto     | out-18        | 0         | 0          | 273      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Nativ Tatuapé              | Pronto     | mai-19        | 0         | 0          | 352      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Moema by Cyrela            | Pronto     | jun-19        | 669       | 268        | 65       | 2       | 96,9%           | 99,4%           |
| One Park Perdizes          | Pronto     | out-19        | 0         | 0          | 120      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Wonder by Praças da Cidade | Pronto     | out-20        | 0         | 0          | 272      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Lumiere                    | Pronto     | nov-20        | 4.769     | 4.769      | 370      | 2       | 99,5%           | 98,6%           |
| Villa Versace              | Pronto     | jun-21        | 142.860   | 142.860    | 449      | 34      | 92,4%           | 81,5%           |
| Wonder Ipiranga            | Pronto     | ago-21        | 36.464    | 36.464     | 576      | 34      | 94,1%           | 89,8%           |
| Grand Vitralli             | Pronto     | out-21        | 619       | 495        | 408      | 1       | 99,8%           | 99,7%           |
| High Wonder                | Em Obras   | fev-22        | 4.309     | 2.197      | 258      | 3       | 98,8%           | 98,2%           |
| Verdant                    | Em Obras   | abr-22        | 18.182    | 18.182     | 174      | 7       | 96,0%           | 94,4%           |
| Green View                 | Em Obras   | jun-22        | 49.139    | 49.139     | 408      | 28      | 93,1%           | 84,6%           |
| Grand Square               | Em Obras   | ago-22        | 89.817    | 71.854     | 343      | 138     | 59,8%           | 61,4%           |
| Galleria Klabin            | Em Obras   | nov-22        | 1.933     | 1.933      | 589      | 2       | 99,7%           | 99,7%           |
| Eden Park by Dror          | Em Obras   | nov-22/mar-23 | 83.537    | 37.592     | 1.020    | 43      | 95,8%           | 93,6%           |
| Saffire Elie Saab          | Em Obras   | mai-23        | 338.408   | 338.408    | 153      | 28      | 81,7%           | 62,7%           |
| Novvo Barra Funda          | Em Obras   | nov-23        | 2.167     | 2.167      | 1.184    | 1       | 99,9%           | 99,4%           |
| Casa Eden                  | Em Obras   | nov-23        | 0         | 0          | 203      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Alive Home Resort          | Em Obras   | mar-24        | 305.356   | 305.356    | 1.384    | 221     | 84,0%           | 73,4%           |
| Palace by Praças da Cidade | Em Obras   | abr-24        | 67.958    | 34.645     | 213      | 38      | 82,2%           | 76,0%           |
| Escape Eden                | Em Obras   | jun-24        | 50.583    | 22.762     | 259      | 32      | 87,6%           | 83,0%           |
| Petra by Boca do Lobo      | Em Obras   | set-24        | 180.761   | 144.609    | 407      | 66      | 83,8%           | 61,3%           |
| Edifício Brás              | Em Obras   | set-24        | 0         | 0          | 326      | 0       | 100,0%          | 100,0%          |
| Heaven by Yoo              | Em Obras   | out-24        | 318.529   | 191.118    | 946      | 71      | 92,5%           | 72,1%           |
| Aura Pacaembu              | Em Obras   | out-24        | 27.270    | 12.271     | 344      | 45      | 86,9%           | 93,0%           |
| Novvo Marajoara            | Em Obras   | nov-24        | 36.080    | 36.080     | 794      | 128     | 83,9%           | 84,8%           |
| Soleil by Boca do Lobo     | Lançamento | abr-25        | 225.245   | 225.245    | 156      | 60      | 61,5%           | 32,4%           |
| Le Six                     | Lançamento | mai-25        | 371.306   | 371.306    | 522      | 77      | 85,2%           | 58,3%           |
| Novvo Vila Prudente        | Lançamento | set-25        | 119.040   | 119.040    | 490      | 380     | 22,4%           | 21,3%           |
| Astro Santa Marina         | Lançamento | set-25        | 63.149    | 25.260     | 994      | 233     | 76,6%           | 75,3%           |
| Total                      | -          | -             | 2.538.152 | 2.194.021  | 15.205   | 1.674   | 86,6%           | 81,5%           |

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 2T25, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

## Comentário do Desempenho

### Entregas

No 3º tri a Companhia entregou o **Villa Versace** o primeiro empreendimento de luxo da Lavvi, lançado em 2021 e que ao final do 3T25, encontrava-se 82% vendido em VGV. Foram lançadas 449 unidades, distribuídas em duas torres: a torre residence, com unidades de 150m<sup>2</sup> e 220m<sup>2</sup> e a torre studios, com metragens de 28m<sup>2</sup> a 32m<sup>2</sup>. Atualmente, estamos com 75% das unidades solucionadas (quitadas ou repassadas).

Pronto para morar, o empreendimento agora conta com um decorado na torre, no 15º andar, disponível para visitação.



Comentário do Desempenho

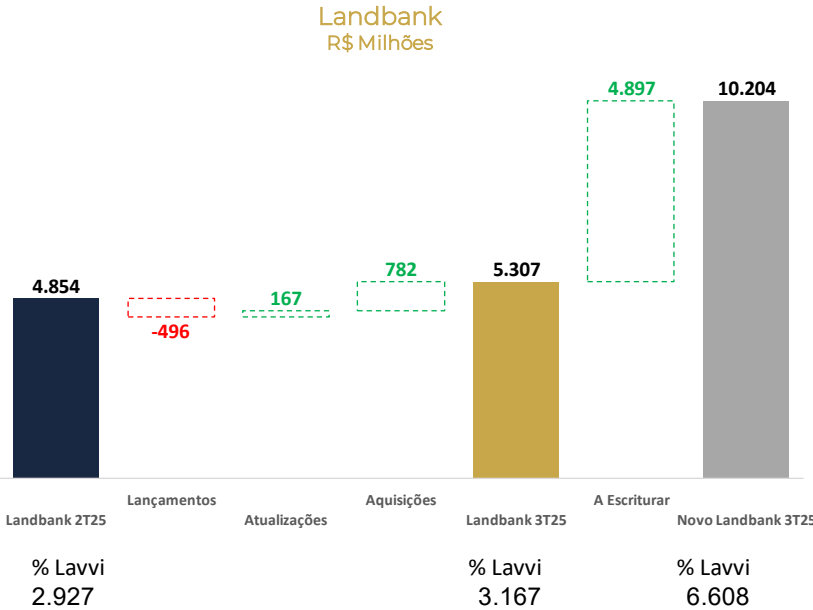


Landbank

No 3º tri a Companhia adquiriu um novo terreno destinado ao segmento de alto padrão, representado pela entrada da Lavvi como sócia majoritária (55%) em uma SPE a convite de um parceiro, que terá 45% do projeto. Único empreendimento da Lavvi fora da capital paulista, está localizado no bairro Cerâmica, em São Caetano do Sul, bem próximo do Parque Tom Jobim e do Park Shopping São Caetano. O terreno possui cerca de 10 mil m² de área e o projeto tem **VGv potencial de R\$ 782 milhões**. O pagamento do terreno foi 100% em permuta e o lançamento está previsto para o 4º trimestre de 2025.

Dessa forma, o nosso banco de terrenos segue confortável para os produtos de 2026 e 2027. Na participação Lavvi, os terrenos da Novvo representam 13% deste landbank. **Seguimos também negociando outros terrenos tanto para a marca Lavvi (segmento médio-alto a luxo), como para a marca Novvo (segmento econômico).**

Na média, a forma de aquisição do nosso landbank se deu/dará 67% via caixa (no tempo) e 33% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **65%**.



| R\$ Milhões | Luxo  | Alto  | Médio-Alto | Médio | Econômico | Total  |
|-------------|-------|-------|------------|-------|-----------|--------|
| Zona Norte  |       |       |            |       |           | 0      |
| Zona Oeste  |       |       |            |       | 754       | 754    |
| Centro      |       |       |            |       |           | 0      |
| Zona Leste  |       |       |            |       | 179       | 179    |
| Zona Sul    | 2.361 | 4.358 | 2.552      |       |           | 9.271  |
| Total       | 2.361 | 4.358 | 2.552      | 0     | 933       | 10.204 |

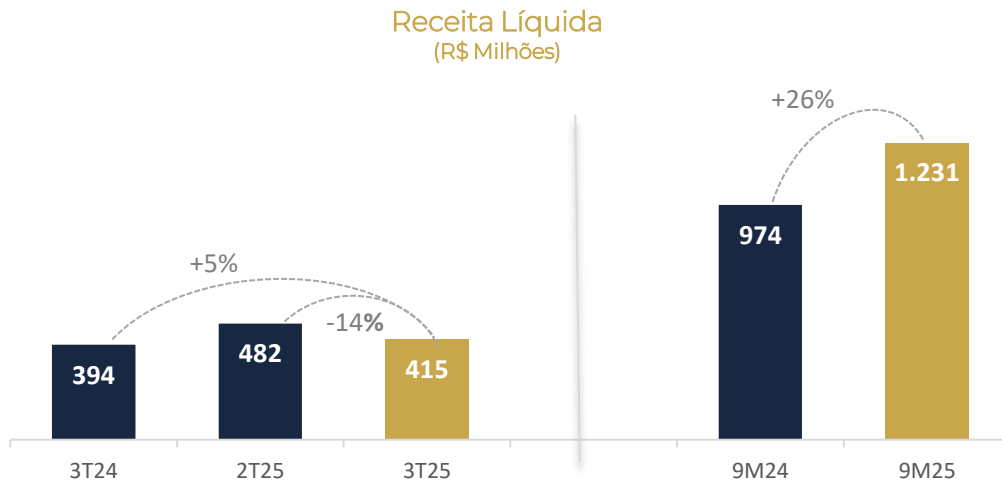
**Econômico:** projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m²;  
**Médio:** projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 12.000 R\$/m²;  
**Médio-Alto:** projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 14.000 R\$/m²;  
**Alto:** projetos com preço médio de 14.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m²;  
**Luxo:** projetos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

## Comentário do Desempenho

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Receita Líquida

No 3T25, a receita líquida totalizou **R\$415 milhões**, alta de **5% vs. 3T24**. Nos 9M25, foram **R\$ 1,2 bilhão**, volume 26% superior ao mesmo período do ano anterior e **receita recorde** para a Companhia em um período de 9 meses.



O grande destaque deste 3º trimestre período em termos de contribuição para a receita líquida foi o **Alive Home Resort**, que encerrou o trimestre 84% vendido (unid). Também contribuíram de forma relevante para a receita os empreendimentos **Le Six**, **Villa Versace** e **Novvo Barra Funda**.

A origem da receita líquida neste 3T25, se deu majoritariamente pela **evolução do %PoC** das obras em andamento, com representatividade acima de 70% da receita do trimestre. Entre os projetos citados acima, o Villa Versace atingiu 100% de PoC com a entrega da sua obra neste tri, ao passo que o Alive e Novvo Barra Funda, ambos muito bem vendidos, também tiveram fortes avanços na construção. O Le Six, por sua vez, contribuiu mais através de novas vendas.

No acumulado do ano, cerca 60% da receita veio da evolução das obras, representada pelos empreendimentos supracitados. Quanto a receita de novas vendas, destaque para projetos lançados ao longo do ano, como Le Six e Novvo Marajoara (reconhecido no 1T25).

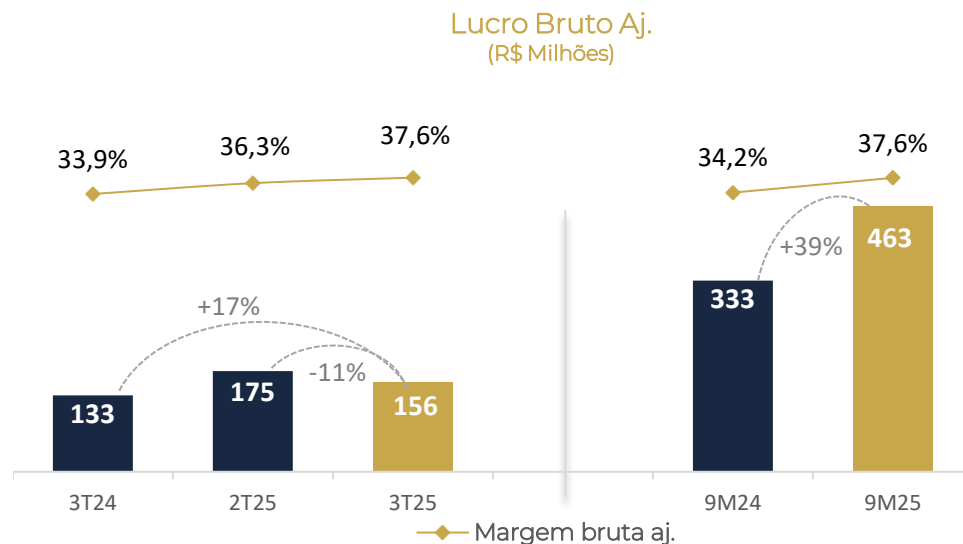
Por fim, destacamos que o **Novvo Vila Prudente**, lançamento do trimestre não foi reconhecido contabilmente neste 3T25 e, portanto, não contribuiu nesta linha.

**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 ajustado<sup>2</sup> alcançou R\$ 156 milhões no trimestre, 17% superior ao 3T24. A margem bruta ajustada<sup>2</sup> ficou em 37,6% (+3,7 p.p A/A). No acumulado do ano, o lucro bruto aj. alcançou R\$ 463 milhões com margem de 37,6%, altas de 39% e 3,4 p.p, respectivamente, em relação aos 9M24 e registrando recorde para a Lavvi em um período de 9 meses.



O aumento do lucro bruto aj. A/A, foi impulsionado pela performance dos empreendimentos anteriormente citados (Le Six, Novvo Barra Funda e Alive), além do Heaven, que juntos, representaram pouco mais de 50% desta linha.

Na comparação com o 3T24, vemos uma forte recuperação de margem. Este ganho é reflexo de uma fraca base de comparação, visto que aquele trimestre teve um resultado fortemente impactado pelo reconhecimento contábil da venda da torre studios do Petra e da torre única do Edifício Brás para um fundo de investimentos, com margens um pouco menores e ajustes a VP consideráveis.

Já em relação ao trimestre anterior, apesar da queda no lucro bruto aj. dado um trimestre com lançamentos menores (em VGV), a margem subiu por um melhor mix dos produtos vendidos com margens acima da nossa REF.

No acumulado do ano, tanto a evolução do lucro bruto aj. como da margem, foram impulsionados por um mix de lançamentos e vendas de produtos com margens melhores quando comparadas aos produtos dos 9M24.

<sup>2</sup> 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\$36 milhões no 3T25 (+12% A/A). Nos 9M25, foram R\$ 91 milhões, alta de 19% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

| Despesas Comerciais, em R\$ mil     | 3T25            | 2T25            | T/T        | 3T24            | A/A        | 9M25            | 9M24            | A/A        |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|------------|
| Despesas com vendas                 | (9.377)         | (5.143)         | 82%        | (6.527)         | 44%        | (19.961)        | (18.216)        | 10%        |
| Marketing, propaganda e comunicação | (9.751)         | (10.036)        | -3%        | (7.967)         | 22%        | (28.389)        | (20.098)        | 41%        |
| Despesas com estande                | (14.318)        | (8.717)         | 64%        | (15.575)        | -8%        | (35.207)        | (35.150)        | 0%         |
| Outras despesas                     | (2.064)         | (3.660)         | -44%       | (1.658)         | 25%        | (7.792)         | (3.597)         | 117%       |
| <b>Total</b>                        | <b>(35.510)</b> | <b>(27.556)</b> | <b>29%</b> | <b>(31.727)</b> | <b>12%</b> | <b>(91.349)</b> | <b>(77.061)</b> | <b>19%</b> |
| % Receita Líquida                   | -8,6%           | -5,7%           | -2,8 p.p.  | -8,1%           | -0,5 p.p.  | -7,4%           | -7,9%           | 0,5 p.p.   |

As variações A/A das despesas comerciais no 3T25 se concentraram nas despesas com vendas e marketing e propaganda.

Por um lado, tivemos altas nas despesas com vendas e marketing e propaganda, impulsionadas pelos empreendimentos Heaven e Le Six, ambos com vendas ainda aquecidas, que refletem também na comparação dos 9M.

Por outro lado, a redução nas despesas com estande é reflexo de lançamentos menores em comparação com o 3T24.

Nos 9M25, o aumento nas despesas comerciais se concentrou nas despesas com marketing e propaganda, refletindo ações realizadas para o Heaven e Le Six e nas outras despesas, impacto das vendas da Nowvo.

Apesar do aumento de 19% A/A, em termos de percentual sobre a receita líquida, tivemos neste período uma redução de 0,5 p.p. nas despesas comerciais.

## Comentário do Desempenho



### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$21 milhões (+19% A/A) e 7% inferior ao 2T25. Nos 9M25, foram R\$ 64 milhões com despesas administrativas, 32% superior aos 9M24.

| Despesas G&A, em R\$ mil         | 3T25            | 2T25            | T/T        | 3T24            | A/A        | 9M25            | 9M24            | A/A        |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|------------|
| Despesas com pessoal             | (8.024)         | (6.104)         | 31%        | (5.084)         | 58%        | (20.607)        | (15.087)        | 37%        |
| Participação de empregados (PLR) | (459)           | (2.843)         | -84%       | (2.782)         | -83%       | (8.033)         | (6.483)         | 24%        |
| Serviços de terceiros            | (6.288)         | (5.949)         | 6%         | (5.304)         | 19%        | (18.018)        | (15.649)        | 15%        |
| Depreciação                      | (285)           | (94)            | 202%       | (254)           | 12%        | (656)           | (889)           | -26%       |
| Manutenção e utilidades          | (2.378)         | (3.058)         | -22%       | (1.972)         | 21%        | (7.409)         | (5.941)         | 25%        |
| Legais e cartoriais              | (375)           | (251)           | 49%        | (488)           | -23%       | (1.449)         | (867)           | 67%        |
| Despesas com honorários adm      | (1.600)         | (3.217)         | -50%       | (1.102)         | 45%        | (6.078)         | (3.294)         | 85%        |
| Demais despesas                  | (1.119)         | (634)           | 77%        | (201)           | 457%       | (2.143)         | (445)           | 382%       |
| <b>Total</b>                     | <b>(20.528)</b> | <b>(22.150)</b> | <b>-7%</b> | <b>(17.187)</b> | <b>19%</b> | <b>(64.393)</b> | <b>(48.655)</b> | <b>32%</b> |
| % Receita Líquida                | -4,9%           | -4,6%           | -0,4 p.p.  | -4,4%           | -0,6 p.p.  | -5,2%           | -5,0%           | -0,1 p.p.  |

No 3T25, as despesas gerais e administrativas se concentraram nas linhas de despesas com pessoal, serviços de terceiros e demais despesas. Na comparação A/A, tivemos aumento no quadro de colaboradores e incremento em assessorias e consultorias diversas.

No acumulado do ano, o aumento de 32% nas despesas administrativas é um reflexo do crescimento da companhia, em termos de pessoal e de estrutura e da provisão ajustada do PLR, que nos 9M24 estava aquém.

### Resultado de Equivalência Patrimonial

No 3T25 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 27 milhões (+84% A/A). Boa parte deste aumento se deve pelo andamento de obra do **Eden**, empreendimento 94% vendido. Porém, vale ressaltar que neste 3T25, o **Astro Santa Marina**, em parceria com a Cury e cuja participação da Lavvi é de 40%, passou a contribuir para a linha de Equivalência Patrimonial.

| R\$ mil                               | 3T25   | 2T25   | T/T | 3T24   | A/A | 9M25   | 9M24   | A/A |
|---------------------------------------|--------|--------|-----|--------|-----|--------|--------|-----|
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 27.212 | 22.204 | 23% | 14.787 | 84% | 68.817 | 43.625 | 58% |

## Comentário do Desempenho



## Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$2,8 milhões vs. R\$1,2 milhão no 3T24. Nos 9M25, as despesas totalizaram R\$ 6 milhões.

| Outras Receitas (Despesas) R\$ mil   | 3T25           | 2T25           | T/T        | 3T24           | A/A         | 9M25           | 9M24           | A/A         |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| Provisão para contingência           | (2.665)        | (1.225)        | 118%       | (1.174)        | 127%        | (5.067)        | (3.014)        | 68%         |
| Outros ganhos/(perdas) investimentos | -              | -              | N/A        | -              | N/A         | -              | 864            | N/A         |
| Outras receitas (despesas)           | (111)          | (557)          | -80%       | (7)            | 1492%       | (971)          | (303)          | 220%        |
| <b>Total</b>                         | <b>(2.776)</b> | <b>(1.782)</b> | <b>56%</b> | <b>(1.181)</b> | <b>135%</b> | <b>(6.038)</b> | <b>(2.453)</b> | <b>146%</b> |
| % Receita Líquida                    | -0,7%          | -0,4%          | -0,3 p.p.  | -0,3%          | -0,4 p.p.   | -0,5%          | -0,3%          | -0,2 p.p.   |

Tanto na comparação trimestral como nos 9M, a variação das outras despesas ficou concentrada na linha de provisão para contingência.

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

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> encerrou o trimestre em R\$125 milhões (+27% A/A). Nos 9M25, o EBITDA ajustado atingiu R\$ 370 milhões, ganho expressivo de 49% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

| EBITDA, em R\$ mil                      | 3T25           | 2T25           | T/T         | 3T24          | A/A        | 9M25           | 9M24           | A/A        |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|------------|----------------|----------------|------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido                | 115.999        | 128.544        | -10%        | 91.882        | 26%        | 340.897        | 234.815        | 45%        |
| Imposto de Renda e CS                   | 15.776         | 15.906         | -1%         | 11.234        | 40%        | 38.106         | 27.502         | 39%        |
| Resultado Financeiro                    | (16.822)       | (9.176)        | 83%         | (10.641)      | 58%        | (35.290)       | (28.450)       | 24%        |
| Depreciação & Amortização               | 285            | 94             | 202%        | 254           | 12%        | 656            | 889            | -26%       |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>115.238</b> | <b>135.368</b> | <b>-15%</b> | <b>92.729</b> | <b>24%</b> | <b>344.369</b> | <b>234.756</b> | <b>47%</b> |
| % Margem EBITDA                         | 27,8%          | 28,1%          | -0,3 p.p.   | 23,6%         | 4,2 p.p.   | 28,0%          | 24,1%          | 3,9 p.p.   |
| Juros Capitalizados                     | 9.375          | 10.601         | -12%        | 5.477         | 71%        | 25.837         | 14.440         | 79%        |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>    | <b>124.613</b> | <b>145.969</b> | <b>-15%</b> | <b>98.206</b> | <b>27%</b> | <b>370.206</b> | <b>249.196</b> | <b>49%</b> |
| % Margem EBITDA Ajustada <sup>(1)</sup> | 30,0%          | 30,3%          | -0,2 p.p.   | 25,0%         | 5,1 p.p.   | 30,1%          | 25,6%          | 4,5 p.p.   |

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

A margem EBITDA aj. foi de 30% no trimestre, 5,1 p.p superior ao registrado no 3T24. Este avanço é explicado pelo forte crescimento do lucro bruto, mas com forte contribuição da linha de Equivalência Patrimonial para o EBIT.

No acumulado do ano, a alta nas mesmas linhas citas acima em ainda maior proporção, impulsionaram este crescimento de 49% no EBITDA ajustado.

<sup>3</sup> 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\$17 milhões**, alta significativa de 58% vs. 3T24.

Nos 9M25, foram R\$ 35 milhões de resultado financeiro, +24% vs. 9M24.

| Resultado Financeiro, em R\$ mil         | 3T25            | 2T25            | T/T        | 3T24           | A/A         | 9M25            | 9M24            | A/A         |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | 29.959          | 25.170          | 19%        | 15.915         | 88%         | 78.885          | 40.451          | 95%         |
| Juros recebidos                          | 7.591           | 6.742           | 13%        | 1.840          | 313%        | 16.986          | 4.640           | 266%        |
| Outras receitas financeiras              | -               | 5               | N/A        | 444            | N/A         | 33              | 1.407           | -98%        |
| <b>Receitas Financeiras</b>              | <b>37.549</b>   | <b>31.918</b>   | <b>18%</b> | <b>18.199</b>  | <b>106%</b> | <b>95.904</b>   | <b>46.498</b>   | <b>106%</b> |
| Despesas bancárias                       | (563)           | (681)           | -17%       | (205)          | 175%        | (1.804)         | (758)           | 138%        |
| Juros sobre CRI                          | (15.872)        | (12.828)        | 24%        | (6.239)        | 154%        | (41.721)        | (14.437)        | 189%        |
| Cofins/Pis s/ receitas financeiras       | (1.546)         | (1.299)         | 19%        | (564)          | 174%        | (3.913)         | (1.488)         | 163%        |
| Instrumentos Financeiros                 | (3.783)         | -               | N/A        | -              | N/A         | (3.783)         | -               | N/A         |
| Outras despesas financeiras              | 1.036           | (7.933)         | N/A        | (550)          | N/A         | (9.393)         | (1.365)         | 588%        |
| <b>Despesas Financeiras</b>              | <b>(20.728)</b> | <b>(22.741)</b> | <b>-9%</b> | <b>(7.558)</b> | <b>174%</b> | <b>(60.614)</b> | <b>(18.048)</b> | <b>236%</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>              | <b>16.822</b>   | <b>9.176</b>    | <b>83%</b> | <b>10.641</b>  | <b>58%</b>  | <b>35.290</b>   | <b>28.450</b>   | <b>24%</b>  |

O caixa mais robusto e a alta da Selic, impactaram positivamente o resultado financeiro na comparação A/A do trimestre e também dos 9M, resultando em alta de 58% e 24% respectivamente.

A linha de outras despesas financeiras é impactada principalmente pelo swap das nossas dívidas corporativas que, a partir deste trimestre, estará aberto na linha instrumentos financeiros.

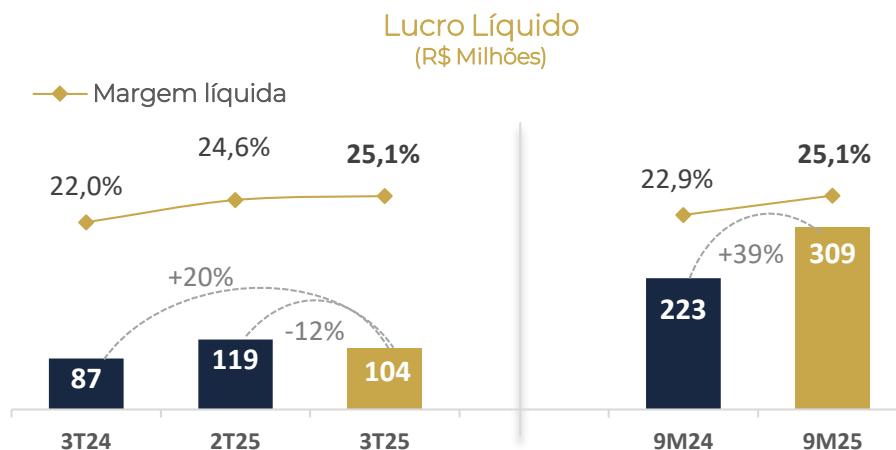


## Comentário do Desempenho

### Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$104 milhões no trimestre (+20% A/A). A margem líquida no 3T25 foi de 25,1%. Nos 9M25, o lucro líquido atingiu R\$ 309 milhões (+39% A/A), recorde para um período de 9 meses, com margem de 25,1% (+2,2 p.p A/A).

O lucro líquido deste trimestre reflete a alta de 17% A/A do lucro bruto aj.



O ROE anualizado ao final do 3T25 ficou em 29%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T24 vs. 3T25).

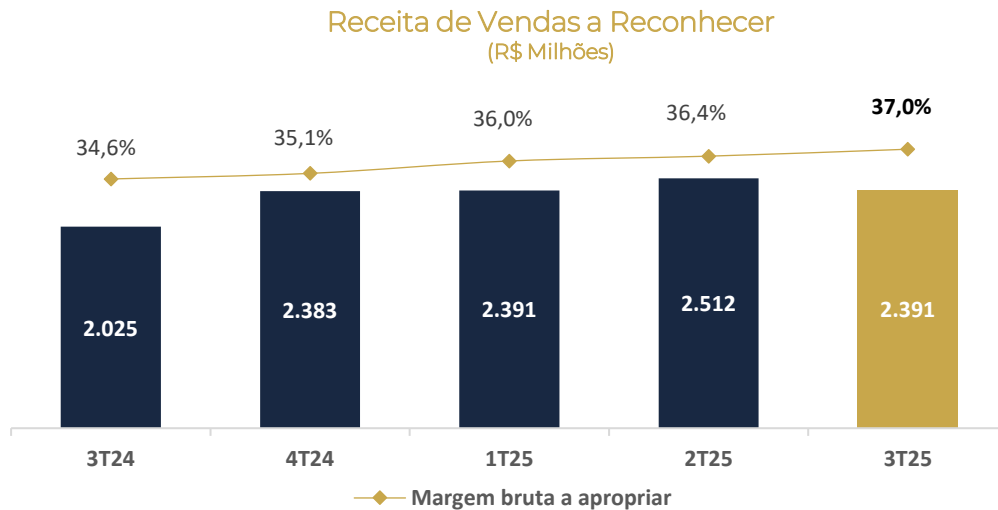


## Comentário do Desempenho

### BALANÇO PATRIMONIAL

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

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,4 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 37,0%, alta de 2,4 p.p em relação ao 3T24 e 0,6 p.p superior ao 2T25.



A receita de vendas a reconhecer<sup>(i)</sup> ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem.

A variação em relação ao trimestre anterior pode ser explicada por alguns fatores: i) os dois lançamentos do trimestre não contribuíram para o aumento do *backlog* (Novvo Vila Prudente não foi reconhecido ainda e Astro Santa Marina é contabilizado na linha de Equivalência Patrimonial); ii) a evolução das obras de safras mais antigas, cujos empreendimentos estão muito bem vendidos, teve maior representatividade no reconhecimento de receitas do que a entrada de novas receitas a reconhecer dos empreendimentos recém-lançados, cujas obras ainda não iniciaram.

A margem observada de 37,0% (+0,6 p.p T/T), foi impulsionada por empreendimentos cujas margens estão acima da nossa média, como Le Six, Novvo Barra Funda e Heaven.

(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\$3,0 bilhões, 27% acima do 3T24. Esta alta na comparação anual se deve aos empreendimentos lançados ao longo de dos últimos 12 meses, assim como pelas novas vendas do período.

Na comparação trimestral, a pequena redução do volume total de contas a receber se deve em parte por alguns repasses (seja do Villa Versace, entregue no trimestre, seja repasse na fração das próximas entregas) e parte porque o Novvo Vila Prudente não foi reconhecido neste trimestre.

| Contas a Receber, em R\$ mil       | 3T25      | 2T25      | T/T  | 3T24      | A/A  |
|------------------------------------|-----------|-----------|------|-----------|------|
| Unidades em construção (Realizado) | 1.150.982 | 1.174.807 | -2%  | 856.514   | 34%  |
| Unidades concluídas (Realizado)    | 106.436   | 35.411    | 201% | 25.776    | 313% |
| Contas a Receber (Não realizado)   | 2.135.861 | 2.250.083 | -5%  | 1.777.468 | 20%  |
| Total dos Recebíveis               | 3.393.279 | 3.460.301 | -2%  | 2.659.758 | 28%  |
| Adiantamento de Clientes           | (344.076) | (348.944) | -1%  | (254.324) | 35%  |
| Total Contas a Receber             | 3.049.203 | 3.111.357 | -2%  | 2.405.434 | 27%  |



## Comentário do Desempenho

### Endividamento e Dívida Líquida

A dívida líquida\* ao final do período era de **R\$74 milhões**, levando a um índice Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido de 4,1%.

| Dívida (Caixa) Líquido                        | 3T25             | 2T25             | T/T             | 3T24             | A/A             | 9M25             | 9M24             | A/A             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| Dívida CP                                     | 170.217          | 186.987          | -9%             | 18.143           | 838%            | 170.217          | 18.143           | 838%            |
| Dívida LP                                     | 722.089          | 659.495          | 9%              | 444.653          | 62%             | 722.089          | 444.653          | 62%             |
| <b>Dívida Total</b>                           | <b>892.306</b>   | <b>846.482</b>   | <b>5%</b>       | <b>462.796</b>   | <b>93%</b>      | <b>892.306</b>   | <b>462.796</b>   | <b>93%</b>      |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                 | 115.719          | 138.087          | -16%            | 34.226           | 238%            | 115.719          | 34.226           | 238%            |
| Títulos e Valores Mobiliários                 | 702.635          | 659.154          | 7%              | 523.429          | 34%             | 702.635          | 523.429          | 34%             |
| <b>Caixa e Aplicações</b>                     | <b>818.354</b>   | <b>797.241</b>   | <b>3%</b>       | <b>557.655</b>   | <b>47%</b>      | <b>818.354</b>   | <b>557.655</b>   | <b>47%</b>      |
| <b>Dívida (Caixa) Líquida</b>                 | <b>73.952</b>    | <b>49.241</b>    | <b>50%</b>      | <b>(94.859)</b>  | <b>n.a.</b>     | <b>73.952</b>    | <b>(94.859)</b>  | <b>n.a.</b>     |
| <b>Geração (Consumo) de Caixa</b>             | <b>(24.711)</b>  | <b>(51.752)</b>  | <b>-52%</b>     | <b>(30.144)</b>  | <b>-18%</b>     | <b>(203.121)</b> | <b>(68.023)</b>  | <b>199%</b>     |
| Dividendos                                    | 28.200           | 20.640           | 37%             | 15.700           | 80%             | 128.840          | 53.259           | 142%            |
| <b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>    | <b>3.489</b>     | <b>(31.112)</b>  | <b>n.a.</b>     | <b>(14.444)</b>  | <b>n.a.</b>     | <b>(74.281)</b>  | <b>(14.764)</b>  | <b>403%</b>     |
| Terrenos                                      | (69.805)         | (142.279)        | -51%            | (49.395)         | 41%             | (393.535)        | (183.184)        | 115%            |
| <b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b> | <b>73.294</b>    | <b>111.167</b>   | <b>-34%</b>     | <b>34.951</b>    | <b>110%</b>     | <b>319.254</b>   | <b>168.420</b>   | <b>90%</b>      |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                     | <b>1.811.095</b> | <b>1.815.702</b> | <b>0%</b>       | <b>1.630.920</b> | <b>11%</b>      | <b>1.811.095</b> | <b>1.630.920</b> | <b>11%</b>      |
| <b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>    | <b>4,1%</b>      | <b>2,7%</b>      | <b>1,4 p.p.</b> | <b>-5,8%</b>     | <b>9,9 p.p.</b> | <b>4,1%</b>      | <b>-5,8%</b>     | <b>9,9 p.p.</b> |

\*Dívida (caixa) Líquida inclui a rubrica de caixa restrito constante do ativo circulante da companhia.

O comportamento da Dívida Bruta segue crescente, 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 **geração de caixa de R\$3,5 milhões** (ex-dividendos), valor este que reflete o menor desembolso para investimento em terrenos no período, além das vendas com tabelas mais curtas. Na visão ex-terrenos, a Companhia gerou **R\$ 73 milhões de caixa** no 3T25.

No acumulado do ano, a Companhia queimou R\$ 74 milhões de caixa, ou gerou R\$ 319 milhões de caixa na visão ex-terrenos.

Destacamos também a saída de caixa no 3º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$28,2 milhões (valor pago em dividendos em 25/08/2025).



## Comentário do Desempenho

### EVENTOS RECENTES

#### Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de novembro, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares e adicionais, no valor total de R\$ 124,7 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\$ 124,7 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\$ 0,64 por ação, conforme segue:

- farão jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 13/11/2025;
- as ações da Companhia serão negociadas ex-direito a dividendos a partir de 14/11/2025 (inclusive);
- data do pagamento: 26/11/2025.

#### Emissão de Notas Comerciais (CRI)

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 03 de outubro de 2025, a companhia deliberou e autorizou a 3ª emissão de notas comerciais escriturais em até três séries, no valor total de R\$ 400.000.000 (quatrocentos milhões de reais). A emissão será para colocação privada e servirá como lastro para a oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo a Opea Securitizadora S.A., a securitizadora. A administração recebeu autorização para realizar todos os atos necessários, incluindo a contratação de prestadores de serviços. A negociação e celebração de documentos, como o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública", também foram aprovadas. O procedimento de bookbuilding foi então realizado no dia 29/10, onde ficou definido o montante total de R\$ 400.000.000, distribuídos em 3 séries, conforme segue:

- 1ª série: de 101% do CDI
- 2ª série: 13,80% a.a., swapado para 101,55% do CDI
- 3ª série: NTN-B 2033 + 0,15% (equivalente à IPCA+ 7,89% a.a. no fechamento de 29/10/2025), swapado para 101,18% do CDI

Os juros são semestrais e a amortização será ao final de cada ano: ao final do 7º ano para a 1ª série e ao final do 8º, 9º e 10º anos para a 2ª e 3ª séries.

## 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 negociações de suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão em 02 de setembro de 2020 sob a sigla “LAVV3”.

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (a NBC TG 21 - Demonstrações intermediárias) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) de acordo com 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 3 às demonstrações contábeis 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 3 às demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 19 de março de 2025 e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.lavvi.com.br](http://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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 04 de novembro 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 contábeis 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 (tCO<sub>2</sub>e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)</i> | A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas | Sem impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. |

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

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

Além destas, a Companhia não prevê que 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    |               |
|----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                            | 30/09/2025    | 31/12/2024    | 30/09/2025     | 31/12/2024    |
| Caixas e bancos            | 2             | 4             | 1.963          | 9.026         |
| Aplicações financeiras (i) | 77.522        | 60.366        | 109.585        | 89.911        |
| <b>Total</b>               | <b>77.524</b> | <b>60.370</b> | <b>111.548</b> | <b>98.937</b> |

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de setembro 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  |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
|                       | 30/09/2025   | 31/12/2024   |
| <b>Caixa restrito</b> | <b>4.171</b> | <b>7.231</b> |

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 98,80% da variação do CDI (99,38% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

### 4. Títulos e valores mobiliários

|                                              | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | 30/09/2025     | 31/12/2024     | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Fundos de investimentos (i)                  | 142.156        | 140.044        | 485.808        | 478.243        |
| Fundos de investimentos exclusivos (ii)      | 210.384        | 191.953        | 210.384        | 191.953        |
| Instrumentos financeiros e derivativos (iii) | 6.443          | 5.584          | 6.443          | 5.584          |
| <b>Total</b>                                 | <b>358.983</b> | <b>337.581</b> | <b>702.635</b> | <b>675.780</b> |
| Circulante                                   | 352.540        | 331.997        | 696.192        | 670.196        |
| <b>Não circulante</b>                        | <b>6.443</b>   | <b>5.584</b>   | <b>6.443</b>   | <b>5.584</b>   |

(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 100,11% do CDI em 30 de setembro 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 100,66% do CDI em 30 de setembro 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 28 (i)).

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

|                                      | Controladora e consolidado |                |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                      | 30/09/2025                 | 31/12/2024     |
| Debêntures (a)                       | 4.320                      | 9.905          |
| Letras Financeiras - LFSN (b)        | 12.742                     | 11.471         |
| Títulos Públicos - LFT (c)           | 161.444                    | 146.067        |
| Operações compromissadas (d)         | 10.678                     | 5.357          |
| Cotas em fundos de investimentos (e) | 21.200                     | 19.153         |
| <b>Total</b>                         | <b>210.384</b>             | <b>191.953</b> |



**Notas Explicativas** em reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

- (a) Debêntures remuneradas à taxa média de 108,82% do CDI;
- (b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,45% do CDI;
- (c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,31% 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      |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | 30/09/2025       | 31/12/2024       |
| Unidades em construção  | 1.225.010        | 1.077.462        |
| Unidades concluídas     | 106.208          | 62.402           |
| Serviços prestados      | 228              | -                |
| Ajuste a valor presente | (45.659)         | (31.370)         |
| Provisão para distrato  | (28.369)         | (19.274)         |
| <b>Total</b>            | <b>1.257.418</b> | <b>1.089.220</b> |
| Circulante              | 1.087.975        | 873.251          |
| <b>Não circulante</b>   | <b>169.443</b>   | <b>215.969</b>   |

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\$ 14.289 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 (despesa de R\$ 12.339 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 variaram entre 9,58% a.a. e 10,09% a.a. (variação entre 5,88% a.a. e 7,79% a.a. no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024).

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

|                                                     | Consolidado      |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                     | 30/09/2025       | 31/12/2024       |
| Vencidos (i)                                        | 3.900            | 4.285            |
| <b>A vencer</b>                                     |                  |                  |
| Até 01 ano                                          | 1.139.531        | 894.954          |
| Acima de 01 até 02 anos                             | 128.335          | 216.685          |
| Acima de 02 até 03 anos                             | 59.680           | 23.940           |
| <b>Subtotal unidades concluídas e em construção</b> | <b>1.331.446</b> | <b>1.139.864</b> |
| Ajuste a valor presente                             | (45.659)         | (31.370)         |
| (-) Provisão para distratos                         | (28.369)         | (19.274)         |
| <b>Total</b>                                        | <b>1.257.418</b> | <b>1.089.220</b> |

(i) Em 30 de setembro de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias na carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 3.900 (R\$ 4.285 em 31 de dezembro de 2024). Deste montante, R\$ 810 constituem perda estimada para créditos de liquidação duvidosa.

## Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui um saldo total de clientes de R\$ 3.393.279, sendo R\$ 1.257.418 apropriado e R\$ 2.135.861 a apropriar.

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

| Provisão para distrato               | Consolidado |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
|                                      | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| Saldo no início do exercício/período | (19.274)    | (8.119)    |
| Adições                              | (13.579)    | (13.607)   |
| Baixas                               | 4.484       | 2.452      |
| Saldo no fim do exercício/período    | (28.369)    | (19.274)   |

## 6. Imóveis a comercializar

|                                             | Controladora |            | Consolidado      |                  |
|---------------------------------------------|--------------|------------|------------------|------------------|
|                                             | 30/09/2025   | 31/12/2024 | 30/09/2025       | 31/12/2024       |
| Imóveis em construção                       | -            | -          | 578.307          | 509.351          |
| Imóveis concluídos                          | -            | -          | 101.558          | 10.443           |
| Terrenos para futuras corporações           | 4.121        | 699        | 689.723          | 596.441          |
| Adiantamentos a fornecedores                | -            | -          | 29.030           | 32.818           |
| Adiantamento para aquisição de terrenos     | -            | -          | 138.858          | 161.270          |
| Estoques - reversão de custos com distratos | -            | -          | 27.304           | 18.297           |
| Juros capitalizados                         | -            | -          | 8.613            | 2.229            |
| <b>Total</b>                                | <b>4.121</b> | <b>699</b> | <b>1.573.393</b> | <b>1.330.849</b> |
| Circulante                                  | 4.121        | 699        | 1.163.017        | 950.318          |
| <b>Não circulante</b>                       | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>410.376</b>   | <b>380.531</b>   |

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 nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

| Juros capitalizados                                                                           | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                                               | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| Saldo no início do exercício/período                                                          | 2.229       | 2.008      |
| Juros incorridos no exercício                                                                 | 32.221      | 24.951     |
| Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20) | (25.837)    | (24.730)   |
| Saldo no fim do exercício/período                                                             | 8.613       | 2.229      |

## 7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

|                                                        | Controladora   |               | Consolidado    |               |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                        | 30/09/2025     | 31/12/2024    | 30/09/2025     | 31/12/2024    |
| <b>Ativo</b>                                           |                |               |                |               |
| Conta corrente com partes relacionadas (a) (i)         | 138.601        | 17.432        | 108.859        | -             |
| <b>Subtotal conta corrente com partes relacionadas</b> | <b>138.601</b> | <b>17.432</b> | <b>108.859</b> | <b>-</b>      |
| Parceiro de negócios (b)                               | 16.882         | 15.037        | 16.882         | 15.037        |
| Parceiro de negócios (c)                               | 24.224         | 21.837        | 24.224         | 21.837        |
| <b>Subtotal de parceiros de negócios</b>               | <b>41.106</b>  | <b>36.874</b> | <b>41.106</b>  | <b>36.874</b> |
| Mútuo financeiro (d)                                   | -              | 920           | -              | 920           |
| <b>Subtotal de mútuos financeiros</b>                  | <b>-</b>       | <b>920</b>    | <b>-</b>       | <b>920</b>    |
| <b>Total ativo</b>                                     | <b>179.707</b> | <b>55.226</b> | <b>149.965</b> | <b>37.794</b> |
| <b>Passivo</b>                                         |                |               |                |               |
| Conta corrente com partes relacionadas (a)             | 5.221          | 6.732         | 5.221          | 7.079         |
| <b>Total passivo</b>                                   | <b>5.221</b>   | <b>6.732</b>  | <b>5.221</b>   | <b>7.079</b>  |

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

|                                               | Controladora e consolidado |               |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------|
|                                               | 30/09/2025                 | 31/12/2024    |
| <b>Saldo no início do exercício/período</b>   | <b>37.794</b>              | <b>31.037</b> |
| Liberações (i)                                | 105.043                    | 3.507         |
| Encargos financeiros incorridos (juros e IOF) | 8.362                      | 4.123         |
| (-) Amortizações                              | (1.234)                    | (873)         |
| <b>Saldo no fim do exercício/período</b>      | <b>149.965</b>             | <b>37.794</b> |

(i) A Companhia realizou um mútuo no montante de R\$ 105.042 (valor original) 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   |               |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                        | 30/09/2025     | 31/12/2024    |
| CBR 206 Empreendimentos Imobiliários Ltda              | 108.811        | -             |
| 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         | 693            | -             |
| Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda      | -              | 20            |
| Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A                 | -              | 8.432         |
| Novvo Estados Unidos Empreendimentos Imobiliários Ltda | 25.026         | 82            |
| Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda          | 4.033          | -             |
| Outras partes relacionadas                             | 38             | 35            |
| <b>Total conta corrente com partes relacionadas</b>    | <b>138.601</b> | <b>17.432</b> |

**Notas Explicativas**

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



| Ativo                                               | Consolidado    |            |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                     | 30/09/2025     | 31/12/2024 |
| CBR 206 Empreendimentos Imobiliários Ltda           | 108.811        | -          |
| Outras partes relacionadas                          | 48             | -          |
| <b>Total conta corrente com partes relacionadas</b> | <b>108.859</b> | <b>-</b>   |

| Passivo                                                         | Consolidado  |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                 | 30/09/2025   | 31/12/2024   |
| Cyrela Brazil Realty S.A - aquisição de participação societária | 5.221        | 6.732        |
| Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | -            | 347          |
| <b>Passivo total conta corrente com partes relacionadas</b>     | <b>5.221</b> | <b>7.079</b> |

**(b) Parceiro de negócios**

| Mutuária     | Mutuante                 | Índice de correção                            | Vencimento estimado | Tipo de relacionamento | Controladora e consolidado |               |
|--------------|--------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------|
|              |                          |                                               |                     |                        | 30/09/2025                 | 31/12/2024    |
|              | BR Corp. Empreendimentos | 118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor | 28/02/2026          | Parceiro de negócios   | 16.882                     | 15.037        |
| Companhia    | Ltda.                    |                                               |                     |                        |                            |               |
| <b>Total</b> |                          |                                               |                     |                        | <b>16.882</b>              | <b>15.037</b> |

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

**(c) Parceiro de negócios**

| Mutuária     | Mutuante                 | Índice de correção                                                           | Vencimento estimado | Tipo de relacionamento | Controladora e consolidado |               |
|--------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------|
|              |                          |                                                                              |                     |                        | 30/09/2025                 | 31/12/2024    |
|              | Habitram Empreendimentos | CDI +3% a.a. limitado<br>Selic igual ou até 10,5%<br>a.a. ou 1,5% para Selic | 30/09/2028          | Parceiro de negócios   | 24.224                     | 21.837        |
| Companhia    | Imobiliários Ltda.       |                                                                              |                     |                        |                            |               |
| <b>Total</b> |                          |                                                                              |                     |                        | <b>24.224</b>              | <b>21.837</b> |

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. 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 setembro de 2025, o total incorrido referente ao período de nove meses foi de R\$ 11.662 (em 30 de setembro de 2024, o total incorrido referente ao período de nove meses de 2024 foi de R\$ 5.749) - excluindo os encargos.

**Notas Explicativas** (em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)**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 |            |
|--------------|--------------|--------------|------------------|------------|
|              | 30/09/2025   | 30/09/2024   | 30/09/2025       | 30/09/2024 |
| Conselho     | 225          | 225          | 6                | 6          |
| Diretoria    | 3.475        | 2.520        | 4                | 4          |
| Encargos     | 740          | 549          | -                | -          |
| <b>Total</b> | <b>4.441</b> | <b>3.294</b> | <b>10</b>        | <b>10</b>  |

**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\$ 2.079 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 (R\$ 602 em 30 de junho de 2024).

**8. Investimentos**

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

|                                | Controladora     |                  | Consolidado    |                |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                | 30/09/2025       | 31/12/2024       | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Controladas                    | 1.382.331        | 1.320.035        | -              | -              |
| Coligadas                      | 106.545          | 135.678          | 106.544        | 135.678        |
| <b>Saldo dos investimentos</b> | <b>1.488.876</b> | <b>1.455.713</b> | <b>106.544</b> | <b>135.678</b> |

A movimentação dos investimentos é como segue:

|                                                            | Controladora     |                  | Consolidado    |                |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                            | 30/09/2025       | 31/12/2024       | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| <b>Saldo no início do exercício/período</b>                | <b>1.455.713</b> | <b>1.123.378</b> | <b>135.678</b> | <b>103.582</b> |
| Adição líquida de investimento - aportes de capital e AFAC | 100.406          | 77.391           | (27.351)       | 16.170         |
| Dividendos distribuídos                                    | (428.501)        | (147.590)        | (72.193)       | (50.876)       |
| Resultado de equivalência patrimonial                      | 358.631          | 400.883          | 68.817         | 66.802         |
| Investimentos com operação de swap                         | 575              | 778              | -              | -              |
| Outros                                                     | 2.052            | 873              | 1.593          | -              |
| <b>Saldo no fim do exercício/período</b>                   | <b>1.488.876</b> | <b>1.455.713</b> | <b>106.544</b> | <b>135.678</b> |

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025  
(Em milhares de 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 setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

| Investida                                            | Participação (%) | 30/09/2025          |         |                       |              |              | 30/09/2025               |              |                          |
|------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
|                                                      |                  | Balanco patrimonial |         |                       | Controladora |              | Consolidado              |              |                          |
|                                                      |                  | Ativo               | Passivo | PL antes do resultado | Resultado    | Investimento | Equivalência patrimonial | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Controladas                                          |                  |                     |         |                       |              |              |                          |              |                          |
| Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100%             | 373                 | -       | 15                    | 358          | 373          | 358                      | -            | -                        |
| Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100%             | 260.648             | 91.536  | 139.151               | 29.961       | 169.112      | 29.961                   | -            | -                        |
| Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 94%              | 3.571               | 181     | 3.156                 | 234          | 3.186        | 220                      | -            | -                        |
| Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100%             | 206.843             | 72.991  | 81.564                | 52.589       | 133.853      | 52.289                   | -            | -                        |
| Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100%             | 1                   | 2       | 64                    | (65)         | (1)          | (65)                     | -            | -                        |
| Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100%             | 223.142             | 137.662 | 41.974                | 43.506       | 85.481       | 43.506                   | -            | -                        |
| Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100%             | 8                   | 1       | 7                     | -            | 7            | -                        | -            | -                        |
| Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100%             | 8                   | 1       | 7                     | -            | 7            | -                        | -            | -                        |
| Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 50%              | 403.485             | 334.161 | 69.315                | 9            | 37.413       | (10)                     | -            | -                        |
| Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100%             | 1.874               | 4       | 1.871                 | (1)          | 1.870        | (1)                      | -            | -                        |
| Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100%             | 69.057              | 69.340  | 4.416                 | (4.699)      | (283)        | (4.699)                  | -            | -                        |
| Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 100%             | 8                   | 1       | 7                     | -            | 7            | -                        | -            | -                        |
| Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100%             | 126.483             | 553     | 131.062               | (5.132)      | 125.930      | (5.132)                  | -            | -                        |
| Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100%             | 77.739              | 56.040  | 19.143                | 2.556        | 21.699       | 2.556                    | -            | -                        |
| Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100%             | 192.853             | 96.942  | 63.943                | 31.968       | 95.911       | 31.968                   | -            | -                        |
| Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 80%              | 1.252               | 1.032   | 185                   | 34           | 176          | 28                       | -            | -                        |
| Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 80%              | 3.887               | 752     | 2.906                 | 229          | 2.508        | 183                      | -            | -                        |
| Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100%             | 7.374               | 2.755   | 7.455                 | (2.836)      | 4.619        | (2.836)                  | -            | -                        |
| Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100%             | 40.610              | 6.683   | 38.963                | (5.037)      | 33.925       | (5.037)                  | -            | -                        |
| Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 60%              | 325.755             | 101.978 | 182.331               | 41.446       | 134.266      | 24.868                   | -            | -                        |
| Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100%             | 100.570             | 80.893  | 661                   | 19.016       | 19.677       | 19.016                   | -            | -                        |
| Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 80%              | 116.591             | 33.948  | 78.430                | 4.213        | 66.115       | 3.371                    | -            | -                        |
| Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 80%              | 2.331               | 2.644   | (5.489)               | 5.176        | (250)        | 4.141                    | -            | -                        |
| Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100%             | 153.201             | 17.393  | 60.432                | 16.261       | 76.693       | 16.261                   | -            | -                        |
| Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 70%              | 494                 | 387     | 495                   | (388)        | 75           | (272)                    | -            | -                        |
| Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100%             | 267.137             | 182.536 | 61.482                | 23.118       | 84.601       | 23.118                   | -            | -                        |
| Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100%             | 8                   | -       | 7                     | -            | 7            | -                        | -            | -                        |

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025  
(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

|                                                   | 30/09/2025          |         |         |           |           |              |                          |              |                          |         |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|-----------|-----------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|---------|
|                                                   | Balanco patrimonial |         |         |           |           | Controladora |                          |              |                          |         |
|                                                   | PL antes do         |         |         |           |           |              |                          |              |                          |         |
| Investida                                         | Participação (%)    | Ativo   | Passivo | resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial | Investimento | Equivalência patrimonial |         |
| Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 80%                 | 102.661 | 41.997  | 53.744    | 6.919     | 48.531       | 5.535                    | -            | -                        | -       |
| Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100%                | -       | 2       | (1)       | (1)       | (2)          | (1)                      | -            | -                        | -       |
| Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100%                | 13      | -       | 12        | -         | 13           | -                        | -            | -                        | -       |
| Lior Consultoria Imobiliária Ltda.                | 100%                | 14.878  | 4.472   | 6.654     | 3.715     | 9.617        | 2.964                    | -            | -                        | -       |
| LV Construção Empreitada Ltda.                    | 100%                | 10.206  | 11.567  | 634       | (1.995)   | (1.361)      | (1.995)                  | -            | -                        | -       |
| Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.           | 100%                | 91.708  | 146     | 46.676    | 44.886    | 91.560       | 44.886                   | -            | -                        | -       |
| SCP Luxemburgo                                    | 60%                 | 152.759 | -       | 150.975   | (1.298)   | 89.807       | (779)                    | -            | -                        | -       |
| Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 50,98%              | 199.972 | 96.316  | 81.546    | 22.110    | 54.060       | 12.688                   | -            | -                        | -       |
| Coligadas                                         |                     |         |         |           |           |              |                          |              |                          |         |
| CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 40%                 | 883     | 721     | 1.916     | (1.754)   | (114)        | (702)                    | (114)        | (701)                    | (701)   |
| CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 50%                 | 148.426 | 25      | 26.235    | 122.166   | 74.201       | 61.082                   | 74.201       | 61.082                   | 61.082  |
| CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 35%                 | 40.230  | 13.440  | 14.863    | 11.927    | 9.409        | 4.206                    | 9.409        | 4.206                    | 4.206   |
| CCISA 173 Incorporadora Ltda.                     | 40%                 | 62.791  | 31.480  | 15.706    | 15.605    | -            | -                        | 12.898       | 6.242                    | 6.242   |
| Outros                                            |                     |         |         |           |           |              |                          |              |                          |         |
| Juros capitalizados (i)                           | -                   | -       | -       | -         | -         | 665          | (76)                     | -            | -                        | -       |
| Valor excedente pago na aquisição - Lavvi Noruega | -                   | -       | -       | -         | -         | 3.141        | -                        | -            | -                        | -       |
| Valor excedente pago na aquisição - CBR 122       | -                   | -       | -       | -         | -         | 3.643        | (2.012)                  | 3.643        | (2.012)                  | (2.012) |
| Valor excedente pago na aquisição - CBR 160 (iii) | -                   | -       | -       | -         | -         | 6.507        | -                        | 6.507        | -                        | -       |
| Investimentos com operação de Swap (ii)           | -                   | -       | -       | -         | -         | 2.222        | (957)                    | -            | -                        | -       |
| Total investimentos                               | -                   | -       | -       | -         | -         | 1.488.876    | 358.631                  | 106.544      | 68.817                   | 68.817  |

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025  
(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)



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

Notas Explicativas



LAVVI

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025

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

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

(i) Juros capitalizados referentes a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FIT das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado;

(ii) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Nota Explicativa nº 28 (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    |                |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    |                       |                  |                | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
|                                    |                       | Poupança + 2,80% |                |                |                |
| Crédito com garantia hipotecária - | Banco Itaú S.A.,      | a 3,20% a.a.     |                |                |                |
| Patrimônio de afetação (i)         | Banco CEF             | e TR + 8,30% a   | Fevereiro/2026 |                |                |
|                                    | e Banco Bradesco S.A. | 10,01% a.a.      | a janeiro/2030 | 434.123        | 209.103        |
| <b>Total</b>                       |                       |                  |                | <b>434.123</b> | <b>209.103</b> |
|                                    |                       |                  |                |                |                |
| Circulante                         |                       |                  |                | 154.778        | 14.799         |
|                                    |                       |                  |                |                |                |
| Não circulante                     |                       |                  |                | 279.345        | 194.304        |

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 2.363.929 (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 de caixa dos empreendimentos.

**Cronograma de vencimentos**

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

|                         | Consolidado    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Até 01 ano              | 154.778        | 14.799         |
| Acima de 01 até 02 anos | 183.278        | 192.842        |
| Acima de 02 até 03 anos | 41.603         | 1.462          |
| Acima de 03 anos        | 54.464         | -              |
| <b>Total</b>            | <b>434.123</b> | <b>209.103</b> |

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

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

|                                             | Consolidado    |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                             | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| <b>Saldo no início do exercício/período</b> | <b>209.103</b> | <b>213.499</b> |
| Adições                                     | 432.387        | 161.784        |
| Amortizações                                | (211.748)      | (168.179)      |
| Juros incorridos - capitalizados no estoque | 22.461         | 21.148         |
| Juros pagos                                 | (18.080)       | (19.149)       |
| <b>Saldo no fim do exercício/período</b>    | <b>434.123</b> | <b>209.103</b> |

**Garantias**

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

| Intervenientes/fiadores                 | Penhor                                                                                                                         | Hipoteca                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Cyrela Brazil Realty S.A.               | Limitado à sua participação de 49,02% na investida                                                                             | Prédio e                    |
| Empreendimentos e Participações         | Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.                                                                                      | respectivo terreno          |
| Lavvi Empreendimentos 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 |

**Notas Explicativas**

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

*Covenants*

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 30 de setembro 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         |
| 1ª Emissão   | 3ª Série (i) | 28/02/2024 | 18/02/2030 | 80.343        | Vencimento          | Trimestral          | 11,1228% a.a. | 80.343         |
| <b>Total</b> |              |            |            |               |                     |                     |               | <b>218.790</b> |

(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 28 (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).

**Notas Explicativas**

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



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         |
|              |          |            | 50% em 18/11/2030 |               |                     |                     |                    |                |
| 2ª Emissão   | 2ª Série | 13/11/2024 | 50% em 17/11/2031 | 66.379        | Vencimento          | Semestral           | 14,392% a.a (ii)   | 69.379         |
|              |          |            | 50% em 18/11/2030 |               |                     |                     |                    |                |
| 2ª Emissão   | 3ª Série | 13/11/2024 | 50% em 17/11/2031 | 68.071        | Vencimento          | Semestral           | IPCA + 7,69%. (ii) | 68.071         |
| <b>Total</b> |          |            |                   |               |                     |                     |                    | <b>202.395</b> |

(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 28 (i).

**10.2. True Securitizadora S.A. (Consolidado)**

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

As principais características:

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

| Tipo         | Série | Emissão    | Vencimento | Qtd. de notas | Pagamento principal | Pagamento dos juros | Remuneração | Taxa efetiva | Valor         |
|--------------|-------|------------|------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------|--------------|---------------|
|              |       |            |            |               |                     |                     | INCC-DI/    | INCC 2,81%   |               |
| 1ª Emissão   | Única | 15/05/2024 | 17/05/2032 | 27.500        | Vencimento          | Vencimento          | FGV + 6 %   | + 6% a.a.    | 27.500        |
| <b>Total</b> |       |            |            |               |                     |                     |             |              | <b>27.500</b> |



**Notas Explicativas**

Em milhares de 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    |                |
|----------------|----------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                |          |              | 30/09/2025     | 31/12/2024     | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| 1ª Emissão     | 1ª Série | BRRBRACRIM40 | 80.108         | 79.328         | 80.108         | 79.328         |
| 1ª Emissão     | 2ª Série | BRRBRACRIM57 | 57.872         | 57.288         | 57.872         | 57.288         |
| 1ª Emissão     | 3ª Série | BRRBRACRIM65 | 79.697         | 79.192         | 79.697         | 79.192         |
| 1ª Emissão     | Única    | BRAPCSCRIMW9 | -              | -              | 32.489         | 30.496         |
| 2ª Emissão     | 1ª Série | BRRBRACRIR37 | 66.866         | 63.290         | 66.866         | 63.290         |
| 2ª Emissão     | 2ª Série | BRRBRACRIR45 | 71.238         | 67.835         | 71.238         | 67.835         |
| 2ª Emissão     | 3ª Série | BRRBRACRIR52 | 69.913         | 66.247         | 69.913         | 66.247         |
| <b>Total</b>   |          |              | <b>425.694</b> | <b>413.180</b> | <b>458.183</b> | <b>443.676</b> |
| Circulante     |          |              | 15.276         | 3.631          | 15.439         | 6.697          |
| Não circulante |          |              | 410.418        | 409.549        | 442.744        | 436.979        |

**Cronograma de vencimentos**

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

|                       | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 30/09/2025     | 31/12/2024     | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Até 01 ano            | 15.276         | 3.631          | 15.439         | 6.697          |
| Acima de 04 a 05 anos | 135.619        | 135.055        | 135.619        | 135.055        |
| Acima de 05 a 08 anos | 274.799        | 274.494        | 307.125        | 301.924        |
| <b>Total</b>          | <b>425.694</b> | <b>413.180</b> | <b>458.183</b> | <b>443.676</b> |

**Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

|                                             | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                             | 30/09/2025     | 31/12/2024     | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Saldo anterior                              | 413.180        | -              | 443.676        | -              |
| Adições, líquidas de custos de emissão      | -              | 409.384        | -              | 436.814        |
| Amortizações                                | -              | -              | (2.017)        | -              |
| Juros incorridos                            | 41.252         | 21.082         | 41.253         | 21.082         |
| Juros incorridos - capitalizados no estoque | -              | -              | 8.761          | 3.066          |
| Juros pagos                                 | (28.738)       | (17.286)       | (33.490)       | (17.286)       |
| <b>Total</b>                                | <b>425.694</b> | <b>413.180</b> | <b>458.183</b> | <b>443.676</b> |

**Covenants**

A Companhia possui dois *covenants* financeiros para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) existentes na Controladora em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

Índice requerido contratualmente:

(i) a razão entre: (A) a soma de dívida líquida e imóveis a pagar; e (B) patrimônio líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

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

Os *covenants* financeiros foram cumpridos em 30 de setembro de 2025 e 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

## Notas Explicativas

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

### 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    |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Compromissos em moeda corrente | 472.958        | 461.399        |
| Contratos de SCPs              | 3.667          | 3.667          |
| <b>Total</b>                   | <b>476.625</b> | <b>465.066</b> |
|                                |                |                |
| Circulante                     | 57.105         | 41.812         |
| <b>Não circulante</b>          | <b>419.520</b> | <b>423.254</b> |

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    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| <b>A vencer em</b>      |                |                |
| Até 01 ano              | 57.105         | 41.812         |
| Acima de 01 até 02 anos | 86.572         | 90.260         |
| Acima de 02 até 03 anos | 83.641         | 101.222        |
| Acima de 03 anos        | 249.307        | 231.772        |
| <b>Total</b>            | <b>476.625</b> | <b>465.066</b> |

### 12. Adiantamentos de clientes

|                                        | Consolidado    |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 30/09/2025     | 31/12/2024     |
| Por recebimentos das vendas de imóveis | 344.076        | 309.434        |
| Adiantamentos de clientes - permutas   | 114.005        | 74.110         |
| <b>Total</b>                           | <b>458.081</b> | <b>383.544</b> |
|                                        |                |                |
| Circulante                             | 355.640        | 325.791        |
| <b>Não circulante</b>                  | <b>102.441</b> | <b>57.753</b>  |

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   |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 30/09/2025    | 31/12/2024    |
| Provisão para garantia de obra (i) | 22.194        | 15.044        |
| Unidades concluídas (ii)           | 10.434        | 7.674         |
| <b>Total</b>                       | <b>32.628</b> | <b>22.718</b> |
| Circulante                         | 5.592         | 4.707         |
| <b>Não circulante</b>              | <b>27.036</b> | <b>18.011</b> |

(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   |               |
|----------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                                                    | 30/09/2025   | 31/12/2024 | 30/09/2025    | 31/12/2024    |
| Obrigações em contratos de Sociedades em           |              |            |               |               |
| Cotas de Participação (SCPs) (i)                   | -            | -          | 25.920        | 26.429        |
| Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii) | -            | -          | 518           | 4.694         |
| Demais obrigações (iii)                            | 42           | 43         | 12.269        | 4.743         |
| <b>Total</b>                                       | <b>42</b>    | <b>43</b>  | <b>38.707</b> | <b>35.866</b> |
| Circulante                                         | 42           | 43         | 12.787        | 9.438         |
| <b>Não circulante</b>                              | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>25.920</b> | <b>26.428</b> |

(i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de imóveis em troca de participação no VGV (líquido de impostos) do empreendimento a ser desenvolvido no local, que dá aos sócios participantes o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados dos impostos;

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

(iii) Do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2025, R\$6.804 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$4.279 em 31 de dezembro de 2024).

## Notas Explicativas

### 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 |            |
|----------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                        | 30/09/2025   | 31/12/2024 | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| Saldo no início do exercício/período   | 12.068       | 7.853      | 12.139      | 7.917      |
| Constituição e atualização de provisão | 5.125        | 4.215      | 5.067       | 4.222      |
| Saldo no fim do exercício/período      | 17.193       | 12.068     | 17.206      | 12.139     |

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

|             | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------|--------------|------------|-------------|------------|
|             | 30/09/2025   | 31/12/2024 | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| Cível       | 320          | -          | 320         | -          |
| Tributário  | 16.205       | 12.068     | 16.205      | 12.068     |
| Trabalhista | 668          | -          | 681         | 71         |
| Total       | 17.193       | 12.068     | 17.206      | 12.139     |

Causas classificadas como risco de perda possível

| Natureza da causa | 30/09/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------|------------|------------|
| Cível             | 354        | 55         |
| Tributário        | -          | 1.156      |
| Trabalhista       | 7.382      | 422        |
| Total             | 7.736      | 1.633      |

### 16. Tributos com recolhimento diferido

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

|                              | Consolidado |            |
|------------------------------|-------------|------------|
|                              | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| Diferenças temporárias - RET |             |            |
| IRPJ - diferido              | 13.268      | 11.215     |
| CSLL - diferida              | 6.950       | 5.874      |
| PIS - diferido               | 3.896       | 3.293      |
| Cofins - diferido            | 18.007      | 15.220     |
| (-) Provisão para distratos  | (1.393)     | (942)      |
| Total                        | 40.728      | 34.660     |
| Circulante                   | 37.894      | 24.011     |
| Não circulante               | 2.834       | 10.649     |

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

**Notas Explicativas** (Valores em 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   |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | 30/09/2025    | 31/12/2024    |
| Base - RET                  | 1.053.036     | 890.050       |
| Alíquota nominal - RET      | 4%            | 4%            |
| <b>Total tributos RET</b>   | <b>42.121</b> | <b>35.602</b> |
|                             |               |               |
| (-) Provisão para distratos | (1.393)       | (942)         |
| <b>Total tributos RET</b>   | <b>40.728</b> | <b>34.660</b> |
|                             |               |               |
| Circulante                  | 37.894        | 24.011        |
|                             |               |               |
| <b>Não circulante</b>       | <b>2.834</b>  | <b>10.649</b> |

Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos:

|                                                                        | Controladora     |                 | Consolidado      |                 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                                                        | 30/09/2025       | 30/09/2024      | 30/09/2025       | 30/09/2024      |
| <b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>                               | <b>309.434</b>   | <b>222.564</b>  | <b>379.003</b>   | <b>262.317</b>  |
|                                                                        |                  |                 |                  |                 |
| <b>Alíquota - 34%</b>                                                  | <b>(105.208)</b> | <b>(75.672)</b> | <b>(128.861)</b> | <b>(89.188)</b> |
|                                                                        |                  |                 |                  |                 |
| <b>Resultado de equivalência patrimonial</b>                           | <b>121.934</b>   | <b>88.445</b>   | <b>23.398</b>    | <b>14.832</b>   |
| Créditos fiscais não constituídos                                      | (16.726)         | (12.773)        | (16.727)         | (13.315)        |
| Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias                  | -                | -               | -                | (394)           |
| Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET | -                | -               | 84.084           | 60.563          |
| <b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>                                   | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>(38.106)</b>  | <b>(27.502)</b> |
|                                                                        |                  |                 |                  |                 |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                          |                  |                 |                  |                 |
| Corrente                                                               | -                | -               | (35.482)         | (23.171)        |
| Diferido                                                               | -                | -               | (2.624)          | (4.331)         |
| <b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>                                   | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>(38.106)</b>  | <b>(27.502)</b> |

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.

**Notas Explicativas**

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



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        |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                     | 30/09/2025         | 31/12/2024         |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>                       |                    |                    |
| <b>Empreendimento em construção</b>                                                 |                    |                    |
| <b>(a) Receita de vendas contratadas</b>                                            | 5.568.509          | 5.208.324          |
| <b>(b) Receita de vendas apropriadas líquidas</b>                                   | (3.093.082)        | (2.749.851)        |
| Receita de vendas apropriadas                                                       | (3.126.344)        | (2.774.638)        |
| Distratos - receitas estornadas                                                     | 33.262             | 24.787             |
| <b>Receita de vendas a apropriar (a - b)</b>                                        | <b>2.475.427</b>   | <b>2.458.473</b>   |
| <b>(ii) Receita indenização por distratos</b>                                       | <b>8.570</b>       | <b>14.334</b>      |
| <b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>                                      | <b>6.804</b>       | <b>4.279</b>       |
| Ajuste em receitas apropriadas                                                      | 1.308              | 36.391             |
| Ajuste em contas a receber de clientes                                              | 5.626              | (27.832)           |
| Receita indenização por distratos                                                   | (130)              | (4.279)            |
| <b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>                           |                    |                    |
| <b>Empreendimento em construção</b>                                                 |                    |                    |
| <b>(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>                     | <b>3.451.946</b>   | <b>3.300.132</b>   |
| Custo incorrido líquido                                                             | (1.987.584)        | (1.787.163)        |
| <b>(b) Custos de construção Incorridos</b>                                          | <b>(1.944.617)</b> | <b>(1.752.928)</b> |
| Encargos financeiros apropriados                                                    | (21.469)           | (17.748)           |
| <b>(c) Distratos - custos de construção</b>                                         | <b>(21.498)</b>    | <b>(16.487)</b>    |
| <b>Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)</b> | <b>1.485.831</b>   | <b>1.530.717</b>   |
| <b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)</b>                              | <b>56,33%</b>      | <b>53,12%</b>      |
| <b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>                                  | <b>989.596</b>     | <b>927.756</b>     |
|                                                                                     | <b>39,98%</b>      | <b>37,74%</b>      |
| <b>(v) Custo orçado a apropriar em estoques</b>                                     |                    |                    |
| <b>Empreendimentos em construção</b>                                                |                    |                    |
| <b>(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>                     | <b>1.180.149</b>   | <b>1.113.287</b>   |
| Custo Incorrido Líquido                                                             | (577.283)          | (512.207)          |
| <b>(b) Custo incorrido das unidades em estoque</b>                                  | <b>(572.849)</b>   | <b>(509.344)</b>   |
| Encargos financeiros apropriados                                                    | (25.903)           | (20.611)           |
| Unidades vendidas                                                                   | 21.469             | 17.748             |
| <b>Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)</b>      | <b>607.300</b>     | <b>603.943</b>     |

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.



**Notas Explicativas**

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

**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 setembro 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 setembro 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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 podem ser assim demonstrados:

|                                                         | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Saldo inicial                                           | 19.154      | 19.154     |
| <b>Ações em tesouraria</b>                              |             |            |
| Quantidade                                              | 4.100.000   | 4.100.000  |
| Valor de aquisição                                      | 19.154      | 19.154     |
| Valor médio na aquisição - expresso em reais            | 4,67        | 4,67       |
| Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2024 | 30.709      | 30.709     |
| <b>Cancelamento de ações</b>                            |             |            |
| Quantidade                                              | (4.100.000) | -          |
| Valor de aquisição                                      | (19.154)    | -          |
| Valor médio na aquisição - expresso em reais            | 4,67        | -          |
| Valor de mercado pela cotação em 30 de setembro de 2025 | 14,92       | -          |
| Saldo final                                             | -           | 19.154     |

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, e estará vigente até 04 de agosto de 2026 sendo que até o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 não teve movimentações.

**Notas Explicativas**

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

**c) Transação de capital**

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

**d) Lucro por ação**

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024:

| Básico/diluído                                      | Controladora |            |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                     | 30/09/2025   | 30/09/2024 |
| Lucro líquido atribuído aos sócios controladores    | 309.434      | 222.564    |
| Número médio ponderado de ações (em milhares)       | 195.434      | 195.434    |
| Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais | 1,5833       | 1,1388     |

**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 contábeis 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 contábeis 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 informações 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.

V) Em 25 de agosto de 2025, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 28.200 (vinte milhões e duzentos mil reais) com base nas demonstrações contábeis levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2025, representando nesta data R\$ 0,144293977550068 (aprox. 14 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

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

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       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>     | <b>342.514</b>   |
| (-) Reserva Legal (5%)                                      | 17.126           |
| <b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>              | <b>325.387</b>   |
| Dividendos mínimo estatutário - %                           | 25%              |
| <b>Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido</b>     | <b>81.347</b>    |
| (-) Dividendos intercalares no exercício                    | (112.926)        |
| <b>a) Excedente de dividendos distribuídos</b>              | <b>(31.579)</b>  |
| b) (-) Dividendos intercalares no exercício subsequente (i) | (80.000)         |
| <b>Excedente de dividendos total (a + b)</b>                | <b>(111.579)</b> |

| <b>Movimentação das reservas de investimentos</b> | <b>31/12/2024</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                              | <b>149.978</b>    |
| (-) Dividendos intermediários e intercalares      | (112.926)         |
| (-) Dividendos adicionais (item V, acima)         | (80.000)          |
| (-) Reserva legal                                 | (17.126)          |
| Resultado do exercício                            | 342.514           |
| <b>Saldo final</b>                                | <b>282.440</b>    |

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

**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      |                |
|--------------------------------------|--------------|------------|------------------|----------------|
|                                      | 30/09/2025   | 30/09/2024 | 30/09/2025       | 30/09/2024     |
| Venda de imóveis                     | -            | -          | 1.276.161        | 995.930        |
| Receita por indenização de distratos | -            | -          | -                | -              |
| Serviços prestados                   | 551          | 386        | 14.606           | 11.871         |
| Ajuste a valor presente              | -            | -          | (14.289)         | (12.339)       |
| Provisão para distrato               | -            | -          | (11.620)         | 4.389          |
| Deduções da receita bruta            | (48)         | (33)       | (33.581)         | (25.971)       |
| <b>Total</b>                         | <b>503</b>   | <b>353</b> | <b>1.231.277</b> | <b>973.880</b> |

## 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      |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | 30/09/2025       | 30/09/2024       |
| Custo dos imóveis vendidos | (767.868)        | (630.458)        |
| Provisão para distrato     | 9.007            | (3.389)          |
| Custo financeiro           | (25.837)         | (14.439)         |
| Garantia de obra           | (9.903)          | (7.183)          |
| <b>Total</b>               | <b>(794.601)</b> | <b>(655.469)</b> |

## 21. Despesas administrativas

|                                                    | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                    | 30/09/2025      | 30/09/2024      | 30/09/2025      | 30/09/2024      |
| Despesas com pessoal                               | (19.262)        | (14.563)        | (20.607)        | (15.087)        |
| Participação de empregados e administradores (PLR) | (7.726)         | (4.966)         | (8.033)         | (6.483)         |
| Serviços de terceiros                              | (7.791)         | (11.637)        | (18.018)        | (15.649)        |
| Depreciação                                        | (382)           | (634)           | (656)           | (889)           |
| Manutenção e utilidades                            | (5.992)         | (5.512)         | (7.409)         | (5.941)         |
| Legais e cartoriais                                | (292)           | (273)           | (1.449)         | (867)           |
| Demais despesas                                    | (545)           | (265)           | (2.143)         | (445)           |
| <b>Total</b>                                       | <b>(41.990)</b> | <b>(37.850)</b> | <b>(58.315)</b> | <b>(45.361)</b> |

## 22. Despesas comerciais

|                                     | Controladora |              | Consolidado     |                 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
|                                     | 30/09/2025   | 30/09/2024   | 30/09/2025      | 30/09/2024      |
| Despesas com vendas                 | -            | (11)         | (19.961)        | (18.216)        |
| Marketing, propaganda e comunicação | 47           | (602)        | (28.389)        | (20.098)        |
| Despesas com estande                | -            | -            | (35.207)        | (35.150)        |
| Outras despesas                     | (1)          | (36)         | (7.792)         | (3.597)         |
| <b>Total</b>                        | <b>46</b>    | <b>(649)</b> | <b>(91.349)</b> | <b>(77.061)</b> |

**Notas Explicativas**

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

**23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

|                                          | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | 30/09/2025     | 30/09/2024     | 30/09/2025     | 30/09/2024     |
| Provisão para contingência               | (5.124)        | (3.010)        | (5.067)        | (3.014)        |
| Outros ganhos (perdas) com investimentos | -              | 873            | -              | 864            |
| Outras receitas (despesas)               | (641)          | 104            | (971)          | (303)          |
| <b>Total</b>                             | <b>(5.765)</b> | <b>(2.033)</b> | <b>(6.038)</b> | <b>(2.453)</b> |

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

|                                                    | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                    | 30/09/2025      | 30/09/2024      | 30/09/2025      | 30/09/2024      |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras           | 37.705          | 18.027          | 78.885          | 40.450          |
| Variações monetárias                               | 26              | 1.040           | 33              | 1.309           |
| Multas e juros recebidos                           | 15.536          | 3.024           | 16.986          | 4.640           |
| Outras receitas financeiras                        | -               | -               | -               | 97              |
| <b>Receitas financeiras</b>                        | <b>53.267</b>   | <b>22.091</b>   | <b>95.904</b>   | <b>46.496</b>   |
|                                                    |                 |                 |                 |                 |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários | (41.253)        | (14.026)        | (41.721)        | (14.437)        |
| Despesas bancárias                                 | (405)           | (153)           | (1.804)         | (758)           |
| PLS/Cofins sobre receitas financeiras              | (2.477)         | (1.027)         | (3.913)         | (1.488)         |
| Perdas com instrumentos financeiros (28 (i))       | (3.783)         | -               | (3.783)         | -               |
| Outras despesas financeiras                        | (1.262)         | (981)           | (9.393)         | (1.363)         |
| <b>Despesas financeiras</b>                        | <b>(49.180)</b> | <b>(16.187)</b> | <b>(60.614)</b> | <b>(18.046)</b> |
|                                                    |                 |                 |                 |                 |
| <b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>   | <b>4.087</b>    | <b>5.904</b>    | <b>35.290</b>   | <b>28.450</b>   |

**25. Compromissos**

Em 30 de setembro 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.

**26. 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.

**27. Seguros**

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



**Notas Explicativas** (Valores em reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

| Modalidade                                                       | 30/09/2025<br>Cobertura |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral                       | 84.500                  |
| Risco de engenharia                                              | 3.500.374               |
| Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O) | 20.000                  |
| Garantias contratuais privada e setor público                    | 87.457                  |
| Escritório                                                       | 18.233                  |
| <b>Total</b>                                                     | <b>3.710.564</b>        |

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

## 28. 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 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                                         | 30/09/2025   | 31/12/2024 | 30/09/2025  | 31/12/2024 |
| <b>Custo amortizado</b>                                                                                 |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                           | 77.524       | 60.370     | 111.548     | 98.937     |
| Caixa restrito                                                                                          | -            | -          | 4.171       | 7.231      |
| Títulos e valores mobiliários                                                                           | 352.540      | 331.997    | 696.192     | 670.196    |
| Contas a receber                                                                                        | 126          | -          | 1.257.418   | 1.089.220  |
| Partes relacionadas                                                                                     | 179.707      | 55.226     | 149.965     | 37.794     |
| <b>Valor justo</b>                                                                                      |              |            |             |            |
| Instrumentos financeiros e derivativos                                                                  | 6.443        | 5.584      | 6.443       | 5.584      |
| <b>Passivos financeiros</b>                                                                             |              |            |             |            |
| <b>Custo amortizado</b>                                                                                 |              |            |             |            |
| Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis                                                  | 802          | 1.284      | 434.528     | 211.804    |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                                                           | 204.846      | 193.721    | 237.335     | 224.217    |
| Fornecedores                                                                                            | 5.315        | 6.165      | 71.947      | 66.209     |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                                                 | -            | -          | 476.625     | 461.399    |
| Partes relacionadas                                                                                     | 5.221        | 6.732      | 5.221       | 7.079      |
| <b>Valor justo</b>                                                                                      |              |            |             |            |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP - Nível 2                                                   | -            | -          | 3.667       | 3.667      |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) - Nível 2                                                 | 220.848      | 219.459    | 220.848     | 219.459    |
| Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) - Nível 2 | -            | -          | 25.920      | 26.428     |

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

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

**d) Gestão de risco de mercado**

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

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

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

**e) Exposição a riscos cambiais**

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

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

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

As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2025 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

**Análise de sensibilidade - instrumentos financeiros**

| Ativos financeiros                                                 | Saldo em 30/09/2025 | Fator de risco | Remuneração média/juros                                                             | Cenário razoavelmente provável |                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
|                                                                    |                     |                |                                                                                     | Taxa projetada                 | Ganho (perda)  |
| Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)                     | 109.585             | CDI            | 100,1% do CDI                                                                       | 14,85%                         | 16.271         |
| Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)    | 4.171               | CDI            | 98,8% do CDI                                                                        | 14,66%                         | 611            |
| Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)                    | 485.808             | CDI            | 100,11% do CDI                                                                      | 14,85%                         | 72.152         |
| Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)         | 48.940              | CDI            | 104,57% do CDI                                                                      | 15,51%                         | 7.592          |
| Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)         | 161.444             | SELIC          | 101,31% da Selic                                                                    | 14,92%                         | 24.081         |
| Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)     | 6.433               | IPCA           | IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)                              | 9,68%                          | 623            |
| Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5) | 1.225.010           | INCC           | -                                                                                   | 7,24%                          | 88.700         |
| Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)     | 106.208             | IGPM           | -                                                                                   | 0,46%                          | 484            |
| Conta corrente com partes relacionadas ((a) Nota Explicativa nº 7) | 16.882              | CDI            | 118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.                                      | 15,84%                         | 2.673          |
| Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 7)                       | 24.224              | CDI            | CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5% | 16,34%                         | 3.957          |
| Mútuo financeiro ((d) Nota Explicativa nº 7)                       | 108.859             | CDI            | -                                                                                   | 14,84%                         | 16.150         |
| <b>Total</b>                                                       |                     |                | <b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>                                    |                                | <b>233.294</b> |

**Notas Explicativas** (Valores em reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

| Passivos financeiros                                                                                    | Saldo em 30/09/2025 | Fator de risco                                   | Remuneração média/ juros | Cenário razoavelmente provável |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|
|                                                                                                         |                     |                                                  |                          | Taxa projetada                 | Ganho (perda)    |
| Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação ((i) Nota Explicativa nº 9)                   | 434.123             | TR                                               | TR +9,02%                | 11,02%                         | (47.840)         |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota Explicativa nº 10)                                  | 458.183             | CDI                                              | 104,6% do CDI            | 15,52%                         | (71.101)         |
| Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)                                                 | 71                  | IGPM                                             | -                        | 7,24%                          | (5)              |
| Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)                                                 | 3.667               | INCC                                             | -                        | 0,46%                          | (17)             |
| Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)                                                 | 391.899             | IPCA                                             | -                        | 7,24%                          | (28.376)         |
| Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)                                                              | 3.667               | INCC                                             | -                        | 4,68%                          | (172)            |
| Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i);(ii) Nota Explicativa nº 14) | 25.920              | INCC                                             | -                        | 7,24%                          | (1.877)          |
| Mútuos financeiros com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)                                      | 5.221               | INCC                                             | TR +9,01%                | 7,24%                          | (378)            |
| <b>Total</b>                                                                                            | <b>1.322.751</b>    | <b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b> |                          |                                | <b>(149.766)</b> |

**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 setembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando 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                  | -            | -                       | -       | 154.778     | 279.345                 | 434.123 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 15.276       | 410.418                 | 425.694 | 15.439      | 442.744                 | 458.183 |
| Arrendamento mercantil                        | 100          | 802                     | 902     | 405         | 1.788                   | 2.193   |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis       | -            | -                       | -       | 57.105      | 419.520                 | 476.625 |

**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:



**Notas Explicativas**

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



| Banco      | Operação financeira | Valor original | Contratação | Vencimento | Ponta ativa     | Saldo ponta ativa | Ponta passiva | Saldo ponta passiva |
|------------|---------------------|----------------|-------------|------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Itaú       | Swap de             |                |             |            |                 |                   |               |                     |
| Unibanco   | fluxo de            |                |             |            |                 |                   | CDI menos 5%  |                     |
| S.A.       | caixa (i)           | 94.534         | Out./21     | Out./28    | IPCA            | 47.964            | a.a.          | 41.514              |
| Banco      | Swap de valor       |                |             |            |                 |                   |               |                     |
| Safrá S.A. | justo (ii)          | 80.343         | Fev./24     | Fev./30    | 11,12% a.a.     | 81.290            | 106% do CDI   | 79.441              |
| Itaú       |                     |                |             |            |                 |                   |               |                     |
| Unibanco   | Swap de valor       |                |             |            |                 |                   | 103,7% do     |                     |
| S.A.       | justo (ii)          | 69.379         | Dez./24     | Nov./31    | 14,39% a.a.     | 70.498            | CDI           | 70.563              |
| Banco      | Swap de valor       |                |             |            |                 |                   | 104,2% do     |                     |
| Safrá S.A. | justo (ii)          | 68.071         | Dez./24     | Nov./31    | IPCA+7,69% a.a. | 71.183            | 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 | Controladora e Consolidado |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                              | 30/09/2025                 | 31/12/2024                 |
| Swap de valor justo - MTM dívida original                                                    | 227.263                    | 193.239                    |
| Swap de valor justo - MTM ponta ativa                                                        | (227.263)                  | (193.239)                  |
| Swap de valor justo - MTM ponta passiva                                                      | (227.083)                  | (213.274)                  |
| <b>Passivo derivativo, classificados como certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)</b> | <b>(227.083)</b>           | <b>(213.274)</b>           |
| Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original                                                 | 45.085                     | 52.939                     |
| Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva                                                   | (38.642)                   | (47.355)                   |
| <b>Ativo derivativo, classificados como títulos e valores mobiliários</b>                    | <b>6.443</b>               | <b>5.584</b>               |

No resultado dos períodos de nove meses:

|                                                                                   | Controladora e Consolidado | Controladora e Consolidado |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                   | 30/09/2025                 | 30/09/2024                 |
| Swap de valor justo - <i>Accrual</i>                                              | (3.783)                    | -                          |
| Swap de fluxo de caixa - <i>Accrual</i>                                           | -                          | (396)                      |
| <b>Impacto no resultado do exercício, classificados como despesas financeiras</b> | <b>(3.783)</b>             | <b>(396)</b>               |

#### 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 28 (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 setembro de 2025:

|                                                                                               | Nível 2      |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                                                               | Controladora | Consolidado |
| <b>Ativos financeiros</b>                                                                     |              |             |
| <b>Valor justo</b>                                                                            |              |             |
| Instrumentos financeiros e derivativos                                                        | 6.443        | 6.443       |
| <b>Passivos financeiros</b>                                                                   |              |             |
| <b>Valor justo</b>                                                                            |              |             |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP                                                   | -            | 3.667       |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)                                                 | 220.848      | 220.848     |
| Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) | -            | 25.920      |

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

A Companhia em 04 de novembro de 2025 aprova, em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 124.691.000,00 (cento e vinte e quatro milhões, seiscentos e noventa e um mil reais), com base nas informações financeiras trimestrais referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, representando juntos, nesta data R\$ 0,63801987073 (aprox. 63 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia.

**Aquisição de quotas**

A Companhia em 22 de outubro de 2025 entrou na sociedade da SPE CBR 181 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Por meio de aquisição de 56.866.307 quotas de valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real), representando R\$ 56.866.307,00 (cinquenta e seis milhões oitocentos e sessenta e seis mil trezentos e sete reais).

**Emissão de dívida**

A Companhia emitiu R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), com início da oferta pública em 31 de outubro de 2025 e encerramento da oferta em até 180 dias a partir desta data, em 3 séries, sendo: 1ª série R\$ 257.981.000,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões, novecentos e oitenta e um mil reais), 2ª série R\$ 73.927.000,00 (setenta e três milhões, novecentos e vinte e sete mil reais) e 3ª série R\$ 68.092.000,00 (sessenta e oito milhões e noventa e dois mil reais).

\* \* \*



## 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 setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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.

### Valores comparativos

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 nove meses findo em 30 de setembro 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 05 de novembro de 2024, respectivamente.

São Paulo, 04 de novembro 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 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 setembro de 2025.

São Paulo, 05 de novembro de 2025

À Diretoria

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

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

São Paulo, 05 de novembro de 2025  
À Diretoria