

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	89
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>199.534.352</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>4.100.000</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.692.284	1.335.984
1.01	Ativo Circulante	278.083	167.509
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.660	15.234
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.660	15.234
1.01.02	Aplicações Financeiras	252.135	146.373
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	252.135	146.373
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	252.135	146.373
1.01.04	Estoques	3.322	337
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	3.322	337
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.246	5.377
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.246	5.377
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	720	188
1.01.08.03	Outros	720	188
1.01.08.03.01	Outros Créditos	720	188
1.02	Ativo Não Circulante	1.414.201	1.168.475
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.466	42.157
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.560	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.560	1.364
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	48.018	31.037
1.02.01.09.04	Partes relacionadas e Parceiros de Negócios	48.018	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.888	9.756
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	15.888	9.756
1.02.02	Investimentos	1.341.483	1.123.378
1.02.02.01	Participações Societárias	1.341.483	1.123.378
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	159.488	103.582
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.181.995	1.019.796
1.02.03	Imobilizado	1.894	2.439
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.061	1.288
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	833	1.151
1.02.04	Intangível	358	501
1.02.04.01	Intangíveis	358	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	356	499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.692.284	1.335.984
2.01	Passivo Circulante	26.128	9.461
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.360	7.452
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.360	7.452
2.01.02	Fornecedores	2.319	695
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.319	695
2.01.03	Obrigações Fiscais	200	180
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	200	180
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	200	180
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.187	628
2.01.04.02	Debêntures	2.679	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.679	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	508	628
2.01.05	Outras Obrigações	12.062	506
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.903	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.903	0
2.01.05.02	Outros	6.159	506
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	6.159	506
2.02	Passivo Não Circulante	224.777	53.534
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	213.914	1.243
2.02.01.02	Debêntures	212.964	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	950	1.243
2.02.02	Outras Obrigações	0	44.438
2.02.02.02	Outros	0	44.438
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	0	44.438
2.02.04	Provisões	10.863	7.853
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.863	7.853
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	10.863	7.853
2.03	Patrimônio Líquido	1.441.379	1.272.989
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	351.941	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	340.215	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	450	1.364

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	353	190	2.404
3.03	Resultado Bruto	0	353	190	2.404
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	85.256	216.307	40.949	126.918
3.04.01	Despesas com Vendas	-426	-649	-120	-321
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.220	-41.144	-9.923	-29.550
3.04.02.01	Despesas da Administração	-12.118	-37.850	-8.888	-26.505
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.102	-3.294	-1.035	-3.045
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.173	-2.033	-875	-2.064
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.075	260.133	51.867	158.853
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	85.256	216.660	41.139	129.322
3.06	Resultado Financeiro	1.327	5.904	7.426	13.985
3.06.01	Receitas Financeiras	8.222	22.091	8.183	20.145
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.895	-16.187	-757	-6.160
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	86.583	222.564	48.565	143.307
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	86.583	222.564	48.565	143.307
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	86.583	222.564	48.565	143.307
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,443	1,1388	0,2485	0,7333
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,443	1,1388	0,2485	0,7333

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	86.583	222.564	48.565	143.307
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.884	-914	-96	3.736
4.03	Resultado Abrangente do Período	80.699	221.650	48.469	147.043

**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 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-56.655	-36.040
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-40.883	-31.996
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	222.564	143.307
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	634	558
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-260.133	-158.853
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	14.743	0
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	224	517
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.010	1.837
6.01.01.13	Outros resultados	-874	0
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-18.027	-15.910
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.024	-3.452
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.424	-4.044
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-2.985	-605
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.001	-3.655
6.01.02.04	Outros créditos	-532	117
6.01.02.05	Fornecedores	1.624	254
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	20	-35
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	908	866
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-458	-986
6.01.03	Outros	-11.348	0
6.01.03.02	Juros pagos	-11.348	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-58.638	35.288
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-45.463	-122.964
6.02.02	Dividendos recebidos	89.090	163.021
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	-345
6.02.05	Aplicações financeiras	-87.734	-1.345
6.02.06	Imobilizado e intangível	151	-2
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-725	-3.077
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-13.957	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	119.719	747
6.03.01	Partes relacionadas e parceiros de negócios	5.903	18.661
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	212.248	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-734	-702
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-53.260	-57.501
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	-44.438	40.289
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.426	-5
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.234	6
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19.660	1

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-22.501	0	-57.501
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-22.501	0	-22.501
5.04.11	Dividendos adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	143.307	3.736	147.043
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	143.307	0	143.307
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.736	3.736
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	120.806	6.216	1.261.233

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	386	2.632
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	386	2.632
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.176	-13.802
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.176	-13.802
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.790	-11.170
7.04	Retenções	-634	-558
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-634	-558
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.424	-11.728
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	282.224	178.998
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	260.133	158.853
7.06.02	Receitas Financeiras	22.091	20.145
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	262.800	167.270
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	262.800	167.270
7.08.01	Pessoal	24.016	17.575
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.756	11.377
7.08.01.04	Outros	8.260	6.198
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.294	3.045
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	4.966	3.153
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33	228
7.08.02.01	Federais	33	228
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.187	6.160
7.08.03.01	Juros	16.187	6.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	222.564	143.307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	222.564	143.307

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.722.417	2.218.279
1.01	Ativo Circulante	2.171.870	1.737.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.226	39.615
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	28.842	38.262
1.01.01.02	Caixa Restrito	5.384	1.353
1.01.02	Aplicações Financeiras	516.869	335.402
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	516.869	335.402
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	516.869	335.402
1.01.03	Contas a Receber	662.503	511.881
1.01.03.01	Clientes	662.503	511.881
1.01.04	Estoques	928.014	838.631
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	928.014	838.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.169	6.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.169	6.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.378	4.740
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.711	1.570
1.01.08.03	Outros	11.711	1.570
1.01.08.03.01	Outros Créditos	11.711	1.570
1.02	Ativo Não Circulante	550.547	480.315
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	372.181	361.134
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	6.560	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	6.560	1.364
1.02.01.04	Contas a Receber	219.787	141.618
1.02.01.04.01	Clientes	219.787	141.618
1.02.01.05	Estoques	88.796	173.937
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	88.796	173.937
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.670	31.037
1.02.01.09.04	Partes relacionadas e Parceiros de Negócios	36.670	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.368	13.178
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	20.368	12.998
1.02.01.10.04	Outros Créditos	0	180
1.02.02	Investimentos	159.488	103.582
1.02.02.01	Participações Societárias	159.488	103.582
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	159.488	103.582
1.02.03	Imobilizado	18.520	15.098
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.335	12.387
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.185	2.711
1.02.04	Intangível	358	501
1.02.04.01	Intangíveis	358	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	356	499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.722.417	2.218.279
2.01	Passivo Circulante	449.492	352.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.744	10.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.744	10.755
2.01.02	Fornecedores	55.385	19.709
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55.385	19.709
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.749	19.401
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.749	19.401
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	11.156	4.512
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	20.593	14.889
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	18.888	24.951
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.679	24.151
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.679	24.151
2.01.04.02	Debêntures	4.464	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.464	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	745	800
2.01.05	Outras Obrigações	323.449	274.948
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.990	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.990	0
2.01.05.02	Outros	312.459	274.948
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	260.960	222.283
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	41.913	48.209
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	9.586	4.456
2.01.06	Provisões	4.277	3.082
2.01.06.02	Outras Provisões	4.277	3.082
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.277	3.082
2.02	Passivo Não Circulante	642.005	450.913
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	446.886	192.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	204.261	189.348
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	204.261	189.348
2.02.01.02	Debêntures	240.392	0
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	240.392	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.233	2.679
2.02.02	Outras Obrigações	161.389	236.794
2.02.02.02	Outros	161.389	236.794
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	68.615	89.177
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	66.120	71.728
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	26.654	75.889
2.02.03	Tributos Diferidos	7.033	3.713
2.02.04	Provisões	26.697	18.379
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.932	7.917
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	10.932	7.917
2.02.04.02	Outras Provisões	15.765	10.462
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	15.765	10.462
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.630.920	1.414.520

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
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	351.941	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	340.215	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	450	1.364
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	189.541	141.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	393.523	973.880	204.980	647.673
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-265.740	-655.469	-136.082	-436.219
3.03	Resultado Bruto	127.783	318.411	68.898	211.454
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.308	-84.544	-26.695	-75.332
3.04.01	Despesas com Vendas	-31.727	-77.061	-17.126	-53.376
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.187	-48.655	-10.690	-32.457
3.04.02.01	Despesas da Administração	-16.085	-45.361	-9.655	-29.412
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.102	-3.294	-1.035	-3.045
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.181	-2.453	-1.343	-2.949
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.787	43.625	2.464	13.450
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.475	233.867	42.203	136.122
3.06	Resultado Financeiro	10.641	28.450	16.201	39.457
3.06.01	Receitas Financeiras	18.198	46.496	17.363	46.670
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.557	-18.046	-1.162	-7.213
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	103.116	262.317	58.404	175.579
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.234	-27.502	-6.916	-20.874
3.08.01	Corrente	-8.837	-23.171	-5.755	-17.978
3.08.02	Diferido	-2.397	-4.331	-1.161	-2.896
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	91.882	234.815	51.488	154.705
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	91.882	234.815	51.488	154.705
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.583	222.564	48.565	143.307
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.299	12.251	2.923	11.398
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,443	1,1388	0,2485	0,7333
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,443	1,1388	0,2485	0,7333

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	91.882	234.815	51.488	154.705
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-5.884	-914	-96	3.736
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	85.998	233.901	51.392	158.441
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.699	221.650	48.469	147.043
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.299	12.251	2.923	11.398

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.710	-139.570
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	230.218	138.980
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	262.317	175.579
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	-889	567
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-43.625	-13.450
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	29.186	5.712
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	12.339	8.689
6.01.01.06	Ajuste a valor presente de arrendamento	473	517
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-4.389	-6.611
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	3.389	3.591
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	7.183	4.110
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.015	1.719
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	4.693	3.137
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-40.450	-41.128
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-3.024	-3.452
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-236.737	-269.349
6.01.02.01	Contas a receber	-236.741	-174.485
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	19.155	-32.992
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-7.414	-6.146
6.01.02.04	Outros créditos	-17.599	-6.601
6.01.02.05	Fornecedores	35.676	2.508
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-11.904	-13.186
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-11.879	-11.610
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	4.989	2.343
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-4.557	-27.828
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-6.463	-1.352
6.01.03	Outros	-32.191	-9.201
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-4.648	-4.859
6.01.03.02	Juros pagos	-27.543	-4.342
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-162.909	29.367
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-13.657	-31.668
6.02.02	Dividendos recebidos	1.376	2.633
6.02.04	Caixa restrito	-4.031	-737
6.02.05	Aplicações financeiras	-141.016	66.830
6.02.06	Imobilizado e intangível	-2.247	-8.340
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-725	-3.077
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-2.609	3.726
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	192.199	93.722
6.03.01	Partes relacionadas e parceiros de negócios	10.990	45.639
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	363.327	138.244
6.03.03	Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-119.062	-109
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-1.117	-702
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-77.776	-80.633

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	60.275	1.210
6.03.09	Adições/(amortizações) de obrigações com contratos de SCP	-44.438	-6.227
6.03.10	Redução de capital	0	-3.700
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.420	-16.481
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.262	32.685
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	28.842	16.204

**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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	-22.501	0	-57.501	-25.622	-83.123
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	1.210	1.210
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-23.132	-23.132
5.04.08	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-3.700	-3.700
5.04.10	Dividendos intermediários e intercalares	0	0	0	-22.501	0	-22.501	0	-22.501
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	143.307	3.736	147.043	11.398	158.441
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	143.307	0	143.307	11.398	154.705
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.736	3.736	0	3.736
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	120.806	6.216	1.261.233	70.142	1.331.375

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	999.850	663.472
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	999.850	663.472
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-756.692	-506.524
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-655.469	-436.219
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-101.223	-70.305
7.03	Valor Adicionado Bruto	243.158	156.948
7.04	Retenções	-889	-567
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-889	-567
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	242.269	156.381
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.121	60.120
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.625	13.450
7.06.02	Receitas Financeiras	46.496	46.670
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	332.390	216.501
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	332.390	216.501
7.08.01	Pessoal	26.057	17.910
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.280	11.712
7.08.01.04	Outros	9.777	6.198
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	3.294	3.045
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	6.483	3.153
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.472	36.673
7.08.02.01	Federais	53.472	36.673
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.046	7.213
7.08.03.01	Juros	18.046	7.213
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	234.815	154.705
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	222.564	143.307
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.251	11.398

**Comentário do Desempenho****DESTAQUES 3T24**

Receita Líquida: R\$394 milhões (+92% A/A); nos 9M24, totalizou R\$ 974 milhões (+50% A/A)

Margem bruta aj.: 33,9% no tri (-1,1 p.p. A/A) e 34,2% nos 9M24 (+0,8 p.p. A/A);

Lucro Líquido: R\$87 milhões no tri com margem líquida de 22,0%. Nos 9M24, foram R\$ 223 milhões (+55% A/A) com margem de 22,9% (+0,7p.p. A/A);

ROE anualizado: 23% ao final do 3T24;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,0 bilhões (+55% vs. 3T23), com margem de 34,6%;

Queima de caixa aj.: R\$ 14 milhões no tri; no acumulado do ano queima de R\$ 15 milhões (ou geração de R\$ 168 milhões ex-terrenos);

Caixa Líquido em 30/set: R\$95 milhões;

Aprovados dividendos intercalares e adicionais no montante total de R\$80,6 milhões, aprox. R\$0,41 por ação, a serem pagos em 26/nov;

Lançamentos %Lavvi: R\$ 463 milhões no tri e R\$ 1,9 bilhão nos 9M24 (+91% A/A);

Vendas Líquidas %Lavvi: R\$ 492 milhões no trimestre (+155% vs. 3T23); nos 9M24 R\$ 1,6 bilhão (+126% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 27% no trimestre e 59% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$5,7 bilhões (visão 100%), ou R\$ 3,9 bi no %Lavvi.

Teleconferência em português  
07 de novembro de 2024 - 9h (7h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

# 3T24

RELEASE DE RESULTADOS

06/11/2024



## Comentário do Desempenho

### Divulgação de Resultados 3T24

São Paulo, 06 de novembro de 2024 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2024 (3T24). 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 13 de outubro de 2024.

### Destaques

Lançamentos	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	645.804	1.027.660	-37%	-	N/A	2.493.322	1.323.303	88%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	600.425	961.565	-38%	-	N/A	2.346.511	1.225.843	91%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	463.303	659.767	-30%	-	N/A	1.907.591	998.512	91%
Participação da Lavvi no total dos Lar	77%	69%	8,5 p.p.	0%	77,2 p.p.	81%	81%	-0,2 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	3	4	-25%	-	N/A	8	2	300%
Número de Unidades Lançadas	983	1.018	-3%	-	N/A	3.095	421	635%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	11.517	11.846	-3%	-	N/A	11.265	23.234	-52%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	657	1.009	-35%	-	N/A	806	3.143	-74%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	56.075	86.751	-35%	-	N/A	221.332	56.956	289%
Vendas Líquidas	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	760.419	721.708	5%	280.929	171%	2.285.497	999.944	129%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	712.143	690.250	3%	242.422	194%	2.173.378	912.458	138%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	492.326	461.090	7%	192.859	155%	1.647.698	728.395	126%
Participação da Lavvi no total de Ven	69%	67%	2,3 p.p.	80%	-10,4 p.p.	76%	80%	-4,0 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.033	644	60%	135	665%	2.822	546	417%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	393.523	295.145	33%	204.980	92%	973.880	647.673	50%
Lucro Bruto	127.783	89.064	43%	68.898	85%	318.411	211.454	51%
% Margem Bruta	32,5%	30,2%	2,3 p.p.	33,6%	-1,1 p.p.	32,7%	32,6%	0,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>	133.260	93.882	42%	71.691	86%	332.851	216.396	54%
% Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	33,9%	31,8%	2,1 p.p.	35,0%	-1,1 p.p.	34,2%	33,4%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	98.206	76.204	29%	45.182	117%	249.196	141.631	76%
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	25,0%	25,8%	-0,9 p.p.	22,0%	2,9 p.p.	25,6%	21,9%	3,7 p.p.
Lucro Líquido Controlador	86.583	65.977	31%	48.565	78%	222.564	143.307	55%
% Margem Líquida	22,0%	22,4%	-0,4 p.p.	23,7%	-1,7 p.p.	22,9%	22,1%	0,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,44	0,34	31%	0,25	78%	1,14	0,73	55%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
Resultado a Apropriar	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.025.044	1.819.439	11%	1.303.463	55%	2.025.044	1.303.463	55%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	701.395	641.353	9%	454.797	54%	701.395	454.797	54%
Margem dos Resultados a Apropriar	34,6%	35,3%	-0,6 p.p.	34,9%	-0,3 p.p.	34,6%	34,9%	-0,3 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	(94.859)	(125.003)	-24%	(317.251)	-70%	(94.859)	(317.251)	-70%
Caixa e Aplicações (bruto)	557.655	616.979	-10%	499.324	12%	557.655	499.324	12%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.630.920	1.577.852	3%	1.331.375	22%	1.630.920	1.331.375	22%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-5,8%	-7,9%	2,1 p.p.	-23,8%	18,0 p.p.	-5,8%	-23,8%	18,0 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa <sup>5</sup>	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terr	34.951	107.668	-68%	17.862	96%	168.418	111.304	51%
(-) Terrenos	(49.395)	(40.248)	23%	(166.064)	-70%	(183.184)	(232.705)	-21%
Geração (Consumo) de Caixa	(14.444)	67.420	N/A	(148.202)	-90%	(14.765)	(121.401)	-88%

(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 3T24 realizamos o lançamento de um empreendimento, o **Petra by Boca do Lobo**. São ofertadas neste momento 126 unidades e 3 lojas, com plantas de 162m<sup>2</sup> e 199m<sup>2</sup>, de 2 a 4 suítes e 2 a 3 vagas de garagem.

Uma parceria com o ateliê **Boca do Lobo**, de Portugal, para a realização do primeiro empreendimento residencial do mundo com assinatura da marca. Fundada em 2005, a Boca do Lobo traz o inesperado, unindo técnicas de artesanato manual com tecnologia de ponta, onde cada peça é única.

Situado no Brooklin, um dos bairros que mais cresce em São Paulo, em um terreno com área superior a 5 mil m<sup>2</sup>, o projeto conta com duas torres de alto padrão, sendo uma residencial com unidades maiores e uma com opções de 2 dormitórios, 1 dormitório e studios. Esta última, teve **a totalidade das unidades já vendidas para um fundo de investimento** (VGV de aproximadamente R\$ 130 milhões).

O **Petra by Boca do Lobo** oferece um lazer completo, com piscinas coberta e descoberta, spa, quadra de tênis, brinquedoteca, salão de festas, lounge gourmet e fitness center. Nas áreas comuns, estarão os móveis **Boca do Lobo**.

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

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/breve-lancamento-brooklin>

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



# PETRA

BY **BOCA DO LOBO**  
exclusive design

- ✓ **Lançamento:** setembro/2024
- ✓ **Unidades:** 407
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 399
- ✓ **VGV:** R\$471 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$450 milhões
- ✓ **Localização:** Brooklin, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto
- ✓ **Entrega:** out./2028
- ✓ **%Lavvi:** 80%
- ✓ **% Vendido (un.):** 74%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 43%



## Comentário do Desempenho

---

### Edifício Brás (6ª e última fase)

Neste 3T24, lançamos também o **Edifício Brás**, que representa a 6ª e última fase do terreno do Brás, onde a Companhia teve muito sucesso nos lançamentos e vendas dos projetos Praça Piratininga, Praça Mooca e Wonder by Praças da Cidade (já entregues), além dos empreendimentos em andamento, High Wonder e Palace by Praças da Cidade.

O **Edifício Brás**, projeto de torre única em padrão econômico, teve a totalidade de suas unidades negociadas e vendidas para um fundo de investimento. Com isso, já larga 100% vendido. Com VGV potencial de R\$ 106 milhões, a torre contém 326 unidades, com metragens de 40m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>.

### Lançamentos de Torres Adicionais

Além do lançamento do Petra e do Edifício Brás, lançamos também a 5ª e última torre do Novo Barra Funda.

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

No 4T23 lançamos o Novo Barra Funda, primeiro empreendimento do segmento econômico da Companhia. Na ocasião, lançamos oficialmente três torres de um total de cinco. No 2T24 lançamos a 4ª torre, com VGV potencial de R\$ 69 milhões.

Neste 3º trimestre, no mês de julho, lançamos enfim, a 5ª e última torre do Novo Barra Funda, com VGV potencial de R\$69 milhões e 250 unidades. Esta torre, assim como as lançadas anteriormente, teve ótima performance de vendas.

Ao final do 3T24, com o empreendimento 100% lançado e um total de R\$ 309 milhões de VGV potencial, o Novo Barra Funda acumula 79% do VGV vendido, considerando todas as suas 5 torres.



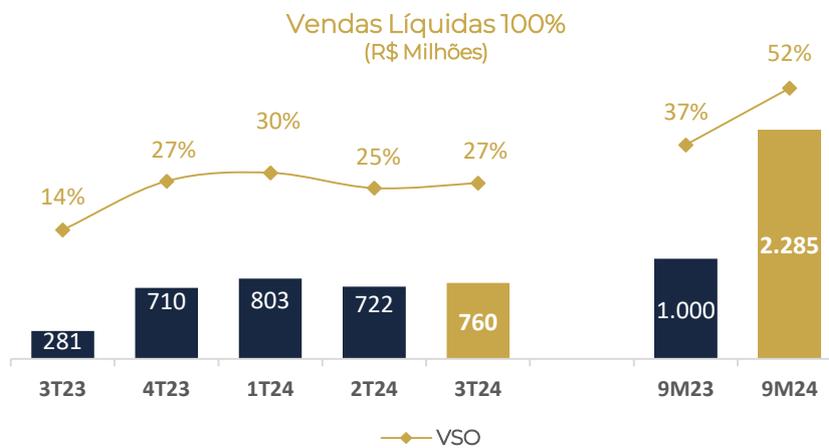
## Comentário do Desempenho

### Vendas e Distratos

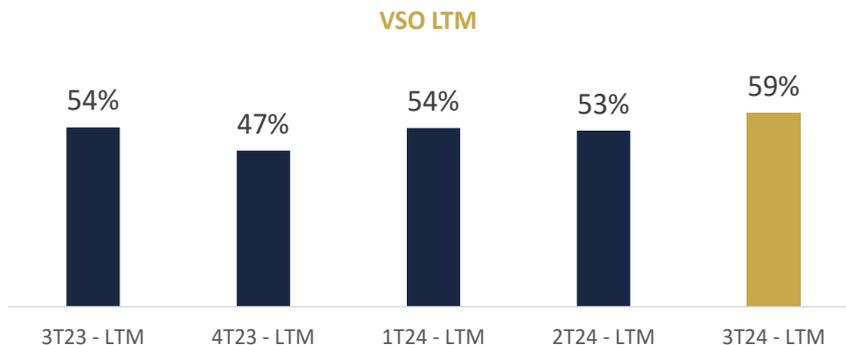
As vendas líquidas contratadas no 3T24 totalizaram R\$760 milhões, um crescimento expressivo de 171% vs. 3T23. Nos 9M24, as vendas também cresceram acima de 100%, atingindo R\$ 2,3 bilhões (+129% vs. 9M23).

Do total de vendas, ~40% representam as vendas do Petra by Boca do Lobo e do Edifício Brás, impulsionadas pela venda da totalidade das unidades da torre de studios de ambos os empreendimentos para um fundo de investimento. Outros ~12% das vendas representam a continuidade das vendas do Alive e do Palace, que representam nossos principais lançamentos do início do ano.

A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 27% no trimestre.



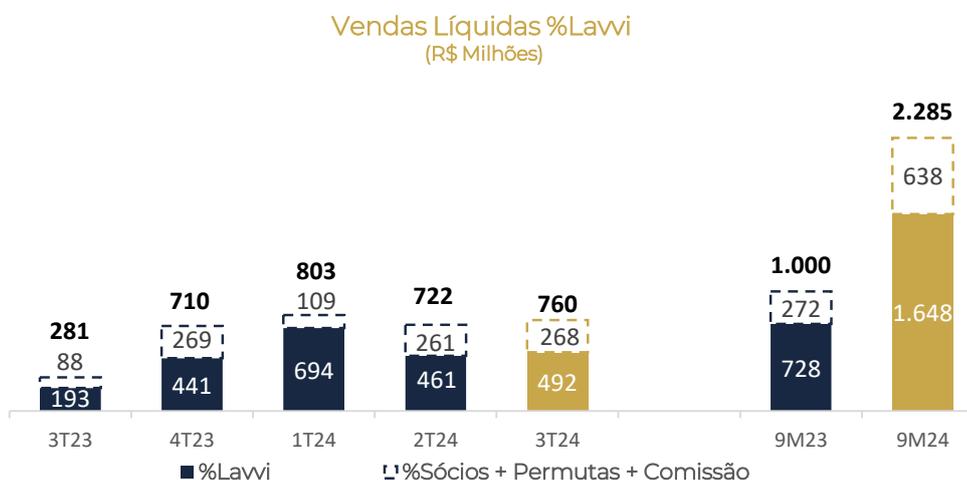
Na visão anual, a VSO consolidada registrou 59%, conforme o gráfico a seguir, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.





## Comentário do Desempenho

Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$492 milhões no trimestre. No acumulado do ano, foram R\$ 1,6 bilhão (+126% A/A). Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.



Os distratos registraram R\$ 26 milhões no trimestre. Este valor corresponde a 43 unidades, das quais 1 foi trocada por outra unidade e 16 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Vendas Brutas 100%	786.367	748.327	5,1%	310.036	153,6%	2.372.531	1.087.013	118,3%
Distratos 100%	25.948	26.619	(2,5%)	29.107	(10,9%)	87.034	87.069	(0,0%)
Vendas Líquidas 100%	760.419	721.708	5,4%	280.929	170,7%	2.285.497	999.944	128,6%
Vendas Líquidas %Lavvi	492.326	461.090	6,8%	192.859	155,3%	1.647.698	728.395	126,2%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>9%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>-4 p.p.</b>



## Comentário do Desempenho

### Estoque

Ao final do 3T24, o estoque a valor de mercado era de R\$2,0 bilhões, correspondendo a 1.439 unidades. Do estoque total, em VGV: **i) 87%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), **ii) 51%** correspondem a projetos em fase de obras, **iii) apenas 7** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os empreendimentos apresentam média ponderada de 84% de suas unidades vendidas.

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	-	-	400	0	100,0%	100,0%
Movva	Pronto	set-17	0	0	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vía Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	0	0	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	636	254	65	2	96,9%	99,5%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	718	366	272	1	99,6%	99,7%
Lumiere	Pronto	nov-20	3.610	3.610	370	4	98,9%	98,9%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	173.224	173.224	449	43	90,4%	77,4%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	55.553	55.553	576	69	88,0%	83,8%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	22.967	18.374	408	37	90,9%	89,2%
High Wonder	Em Obras	fev-22	785	400	258	1	99,6%	99,7%
Verdant	Em Obras	abr-22	7.856	7.856	174	4	97,7%	97,4%
Green View	Em Obras	jun-22	105.523	105.523	408	49	88,0%	68,9%
Grand Square	Em Obras	ago-22	127.397	101.917	343	183	46,6%	44,8%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	20.070	20.070	589	9	98,5%	96,4%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	126.173	56.778	1.020	65	93,6%	90,5%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	340.292	340.292	153	24	84,3%	60,7%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	65.590	65.590	934	328	64,9%	78,9%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	83.024	37.361	203	24	88,2%	88,8%
Alive Home Resort	Lançamento	mar-24	424.118	424.118	1.384	331	76,1%	61,5%
Palace by Praças da Cidade	Lançamento	abr-24	106.300	54.192	213	71	66,7%	61,0%
Escape Eden	Lançamento	jun-24	120.396	54.178	259	90	65,3%	61,5%
Petra by Boca do Lobo	Lançamento	set-24	246.581	197.264	407	104	74,4%	43,2%
Edifício Brás	Lançamento	set-24	-	-	326	0	100,0%	100,0%
<b>Total</b>	-	-	<b>2.030.813</b>	<b>1.716.921</b>	<b>10.709</b>	<b>1.439</b>	<b>83,7%</b>	<b>75,7%</b>

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

**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

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

**Pronto:** projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 2T24, visão 100%<sup>1</sup>.



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

## Comentário do Desempenho

### *Entregas*

No 3T24 a Companhia entregou o **Lumiere**, empreendimento de alto padrão, que hoje se encontra 99% vendido. Foram lançadas 370 unidades entre uma torre residencial e uma torre de studios, que juntas totalizavam na época de lançamento, aproximadamente R\$ 300 milhões de VGV.

No dia da assembleia de instalação do condomínio, foram entregues cerca de 180 chaves aos clientes já quitados, quase 50% do total. Atualmente, 92% das unidades já estão solucionadas, ou seja, já quitaram ou repassaram. Além disso, o empreendimento conta com um índice de satisfação de 98% e apenas 10 revisitorias.





## Comentário do Desempenho

### Landbank

No 3º trimestre de 2024 a Companhia adquiriu participação de **35%** em SPE junto à **Cyrela** (SPE CBR 160). Localizado na região de Perdizes, em São Paulo, o terreno possui área de ~3.300m<sup>2</sup>, onde será desenvolvido o empreendimento **Aura Pacaembu**, destinado ao segmento de alto padrão.

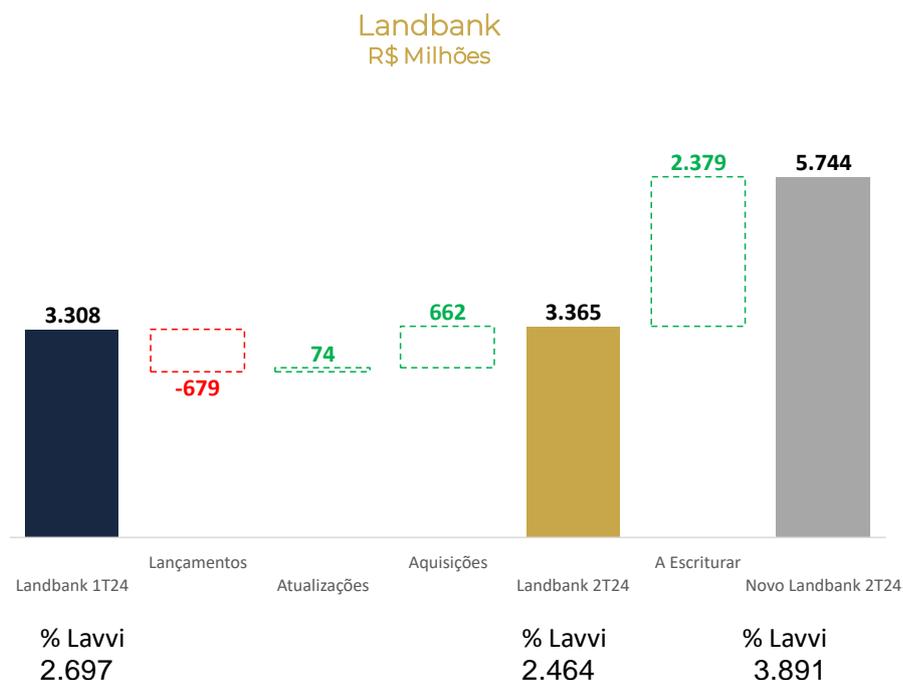
Com VGV potencial próximo a **R\$ 430 milhões** na visão 100%, ou **~R\$ 150 milhões** no %Lavvi, o início do lançamento comercial já é esperado agora para 4º trimestre de 2024. Ao todo serão duas torres no projeto, contemplando unidades de 259m<sup>2</sup> na torre principal e unidades menores, tipo studios, na torre separada. Destacamos também que os resultados futuros da SPE CBR 160 serão refletidos em nossa DRE via Equivalência Patrimonial e que a obra será realizada pela parceira.

Também neste trimestre aprovamos uma parceria com a **Cury**, para um empreendimento MCMV na região da Lapa/Barra Funda, com VGV potencial de **~R\$ 235 milhões**, no qual participaremos com **40%**. A gestão do empreendimento será feita pela Cury, e reconheceremos na DRE via equivalência.

Sendo assim, o **landbank** fechou o trimestre com **R\$ 5,7 bilhões** de VGV potencial (visão 100%) ou **R\$ 3,9 bilhões na participação Lavvi**. As variações incluem lançamentos, novas aquisições e atualizações de projetos que já estavam no landbank.

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

A forma de aquisição do atual **landbank** se deu/dará 72% via caixa (no tempo) e 28% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **68%**.





## Comentário do Desempenho

R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste		430			232	662
Centro		1.207				1.207
Zona Leste						0
Zona Sul	935	361	2.379		200	3.875
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>1.998</b>	<b>2.379</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>5.744</b>

**Econômico:** projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio:** projetos com preço médio de 9.501 R\$/m<sup>2</sup> até 12.000 R\$/m<sup>2</sup>;

**Médio-Alto:** projetos com preço médio de 12.001 R\$/m<sup>2</sup> até 14.000 R\$/m<sup>2</sup>;

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

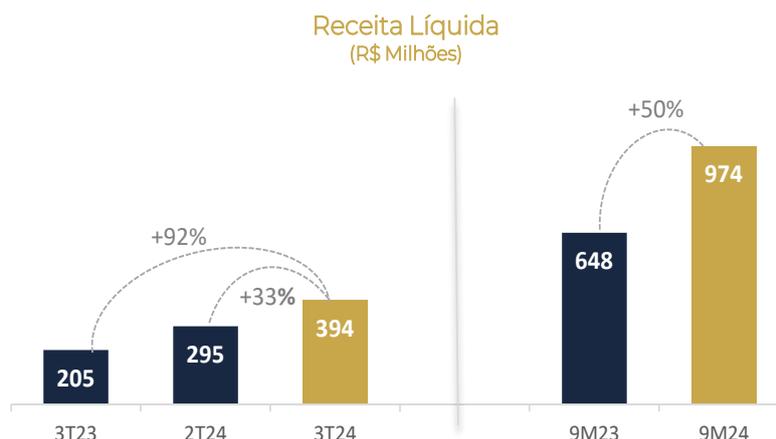
**Luxo:** projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m<sup>2</sup>.

## Comentário do Desempenho

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Receita Líquida

No 3T24, a receita líquida totalizou **R\$394 milhões**, alta de **+92% vs. 3T23**. Nos 9M24, foram **R\$ 974 milhões** (+50% vs. 9M23), superando todo o ano de 2023. A Companhia teve **receita recorde**, tanto na base trimestral quanto na base de 9 meses.



Neste 3T24, a origem da receita líquida foi bastante equilibrada entre as **vendas realizadas no período** e na **evolução do %PoC** das obras em andamento. Ressaltamos que a evolução do %PoC (avanço das obras) segue contribuindo de forma importante para a receita da Lavvi.

Do lado das vendas, destacamos o **Petra by Boca do Lobo**, lançamento do trimestre, que já se encontra 43% vendido em VGV. Com um bom %PoC de largada e com a venda da totalidade da torre de studios, as vendas tiveram **forte impacto na receita do 3T24**. Quanto às novas vendas de projetos anteriores, os empreendimentos de maior destaque na receita deste trimestre foram, não necessariamente nesta ordem, o **Alive**, um lançamento ainda recente da Companhia, o **Wonder Ipiranga** e o **Galleria**, que contribuem para a performance que vemos nos estoques.

Já no lado da evolução das obras (avanço %PoC), os empreendimentos que mais contribuíram para a receita foram o **Villa Versace** e o **Galleria**.

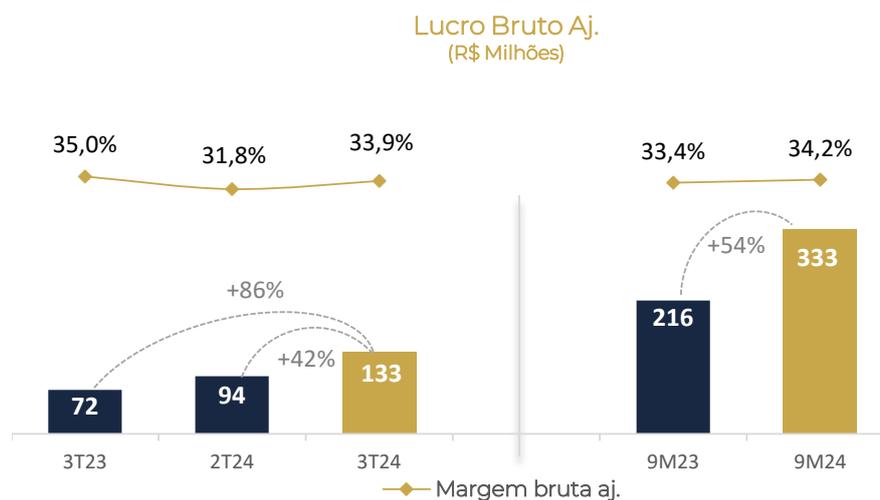
Por fim, ressaltamos que a boa performance do empreendimento **Eden**, projeto em parceria com a Cyrela, segue contribuindo para nosso resultado líquido através da conta de Equivalência Patrimonial.

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

## Comentário do Desempenho

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

O lucro bruto ajustado<sup>2</sup> alcançou R\$ 133 milhões no trimestre, um incremento de 86% vs. 3T23. A margem bruta ajustada<sup>2</sup> ficou em 33,9%, redução de 1,1 p.p. em relação ao 3T23. Nos 9M24, o lucro bruto aj. totalizou R\$333 milhões (recorde) com margem de 34,2%, altas de 54% e 0,8 p.p, respectivamente.



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance dos empreendimentos anteriormente citados (Galleria, Villa Versace, Petra e Alive), que juntos, representaram ~43% desta linha.

Na comparação com o 2T24, o lucro bruto aj. cresceu 42% e a margem expandiu 2.1 p.p. Isso se deve tanto a uma melhora nas vendas (mais VGV vendido e melhor mix de vendas), como principalmente por uma recuperação de margens em alguns empreendimentos que tinham sido impactados por efeitos não-recorrentes.

Adicionalmente, o fator defasagem temporal do INCC (entre correção da carteira e correção da obra) tinha contribuído negativamente no 2º trimestre e passou agora a contribuir para esta retomada, como esperado, ainda que com magnitude menor do que tinha impactado anteriormente (defasagem de +0,16 p.p. agora vs. -0.74. p.p. no 2T).

Os principais detratores da margem ora reportada, que impediram uma evolução ainda maior da mesma, foram os reconhecimentos contábeis das vendas de torres de studios inteiras para um fundo de investimento nos lançamentos **Petra** e **Edifício Brás**. Estas vendas refletiram na margem bruta consolidada da Lavvi com **impacto superior a 1,5p.p.** neste trimestre.

Por fim, registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem bruta aj. ficou em **34,6%** (-0,3 p.p em relação aos 12 meses anteriores).

<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\$32 milhões no 3T24, um valor 85% acima do mesmo período do ano anterior. Nos 9M24, foram R\$ 77 milhões de despesas comerciais, alta de 44% vs. 9M23.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Despesas com vendas	(6.527)	(5.151)	27%	(4.804)	36%	(18.216)	(15.117)	21%
Marketing, propaganda e comunicação	(7.967)	(6.149)	30%	(3.279)	143%	(20.098)	(16.377)	23%
Despesas com estande	(15.575)	(11.252)	38%	(9.027)	73%	(35.150)	(21.860)	61%
Outras despesas	(1.658)	(1.192)	39%	(16)	10263%	(3.597)	(22)	16250%
<b>Total</b>	<b>(31.727)</b>	<b>(23.744)</b>	<b>34%</b>	<b>(17.126)</b>	<b>85%</b>	<b>(77.061)</b>	<b>(53.376)</b>	<b>44%</b>
% Receita Líquida	-8,1%	-8,0%	0,0 p.p.	-8,4%	0,3 p.p.	-7,9%	-8,2%	0,3 p.p.

A abertura destas despesas no 3T24 se concentrou nas despesas com estande, representando quase metade do total. O aumento de 73% (A/A) nesta linha se deve, em grande parte, entre outros fatores, ao fato de que no 3T23 não tivemos lançamentos (fraca base de comparação). Em contraste, agora neste 3T24 incorreram maiores despesas com estandes, com destaque para as despesas do **Heaven (BP)**, um lançamento do 4T24, para o qual a Companhia já estava se preparando.

Além das despesas com estande, o incremento das rubricas de despesas com vendas e principalmente despesas com marketing também contribuíram para o aumento das despesas comerciais na comparação A/A tanto do trimestre como do acumulado de 9M, também como reflexo do maior volume de lançamentos no presente ano. Destacamos aqui as ações como filmes, campanhas e demais ações relacionadas principalmente aos lançamentos **Petra by Boca do Lobo** e **Heaven (BP)**.

Ressaltamos que o crescimento nas despesas comerciais já era esperado e está coerente com a nossa estratégia, dado o volume bastante maior de lançamentos que a Lavvi vem fazendo em 2024, com crescimento de +91% A/A na participação Lavvi

Por fim, nos 9M24 a alta de 44% nas despesas gerais vs. 9M23 se deve também basicamente aos mesmos motivos acima apontados para a variação trimestral.



## Comentário do Desempenho

### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$17 milhões, um aumento de 61% vs. 3T23.

Em 9 meses, foram R\$ 49 milhões de despesas administrativas, valor 50% superior ao do mesmo período do ano anterior.

Despesas G&A, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Despesas com pessoal	(5.084)	(5.110)	-1%	(4.060)	25%	(15.087)	(11.712)	29%
Participação de empregados (PLR)	(2.782)	(1.476)	88%	(1.238)	125%	(6.483)	(3.153)	106%
Serviços de terceiros	(5.304)	(4.415)	20%	(2.638)	101%	(15.649)	(9.059)	73%
Depreciação	(254)	(302)	-16%	(186)	37%	(889)	(567)	57%
Manutenção e utilidades	(1.972)	(2.049)	-4%	(1.186)	66%	(5.941)	(3.758)	58%
Legais e cartoriais	(488)	(281)	74%	(101)	383%	(867)	(712)	22%
Despesas com honorários adm	(1.102)	(1.096)	1%	(1.035)	6%	(3.294)	(3.045)	8%
Demais despesas	(201)	(56)	259%	(246)	-18%	(445)	(451)	-1%
<b>Total</b>	<b>(17.187)</b>	<b>(14.785)</b>	<b>16%</b>	<b>(10.690)</b>	<b>61%</b>	<b>(48.655)</b>	<b>(32.457)</b>	<b>50%</b>
% Receita Líquida	-4,4%	-5,0%	0,6 p.p.	-5,2%	0,8 p.p.	-5,0%	-5,0%	0,0 p.p.

Tanto no trimestre, como no acumulado do ano, os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, participação de empregados e terceiros.

Conforme era esperado pela Companhia, o aumento na linha de pessoal no 3T24 reflete o crescimento no quadro de colaboradores e crescente estrutura organizacional da Companhia, além das pessoas dedicadas para a marca Novvo - segmento econômico, focado no programa federal MCMV.

Estes aumentos impactam também diretamente na linha de participação de empregados, devido às provisões de PLR que passam a ser realizadas sobre uma base maior de pessoas. Impacta ainda indiretamente na conta de serviços de terceiros devido a uma maior demanda das áreas pela contratação de serviços diversos.

Neste 3º trimestre de 2024 o total das despesas gerais foi ainda impactado num montante não-recorrente de R\$ 1,6 milhão referente a um complemento de provisão realizado. Sua competência original seria do período de janeiro a junho do corrente ano.

### Resultado de Equivalência Patrimonial

No 3T24 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 15 milhões, uma **expansão de 500% vs. 3T23**. Este valor é reflexo dos resultados advindos do empreendimento **Eden**, uma parceria com a Cyrela, onde a Lavvi tem participação de 45%. A forte evolução percentual se deve, em grande parte, pela fraca base de comparação do 3T23, quando o %PoC ainda não tinha avançado muito e nem todas as torres tinham sido lançadas. Vale lembrar que agora em 2024 o empreendimento já está totalmente lançado. Ao todo, considerando os lançamentos desde o 4T22, o Eden encontra-se com **muito bem vendido**.

R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	14.787	20.264	-27%	2.464	500%	43.625	13.450	224%



## Comentário do Desempenho

### Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,2 milhão vs. despesa líquida de R\$1,3 milhão no 3T23, uma ligeira redução de 12%. Nos 9M24, as despesas totalizam R\$ 2,5 milhões, uma retração de 17% A/A.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Provisão para contingência	(1.174)	(958)	23%	(807)	45%	(3.014)	(1.719)	75%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	864	N/A	-	N/A	864	(230)	N/A
Outras receitas (despesas)	(7)	379	N/A	(536)	-99%	(303)	(1.000)	-70%
<b>Total</b>	<b>(1.181)</b>	<b>285</b>	<b>N/A</b>	<b>(1.343)</b>	<b>-12%</b>	<b>(2.453)</b>	<b>(2.949)</b>	<b>-17%</b>
% Receita Líquida	-0,3%	0,1%	-0,4 p.p.	-0,7%	0,4 p.p.	-0,3%	-0,5%	0,2 p.p.

A economia nas outras receitas (despesas) operacionais do trimestre foi alcançada principalmente pela linha de outras receitas (despesas), uma conta que não registrou montante material no 3T24.

No acumulado de 9 meses a economia vem parte da conta acima citada de outras receitas (despesas) e parte da conta de outros ganhos (perdas) em investimentos.

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

O EBITDA ajustado<sup>3</sup> encerrou o trimestre em R\$98 milhões, um ganho de 117% em relação ao 3T23. Nos 9M24, somou R\$249 milhões, um ganho de 76% em relação aos 9M23 e recorde em um período de 9 meses.

EBITDA, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	91.882	70.820	30%	51.488	78%	234.815	154.705	52%
Imposto de Renda e CS	11.234	8.987	25%	6.916	62%	27.502	20.874	32%
Resultado Financeiro	(10.641)	(8.723)	22%	(16.201)	-34%	(28.450)	(39.457)	-28%
Depreciação & Amortização	254	302	-16%	186	37%	889	567	57%
<b>EBITDA</b>	<b>92.729</b>	<b>71.386</b>	<b>30%</b>	<b>42.389</b>	<b>119%</b>	<b>234.756</b>	<b>136.689</b>	<b>72%</b>
% Margem EBITDA	23,6%	24,2%	-0,6 p.p.	20,7%	2,9 p.p.	24,1%	21,1%	3,0 p.p.
Juros Capitalizados	5.477	4.818	14%	2.793	96%	14.440	4.942	192%
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>98.206</b>	<b>76.204</b>	<b>29%</b>	<b>45.182</b>	<b>117%</b>	<b>249.196</b>	<b>141.631</b>	<b>76%</b>
% Margem EBITDA Ajustada <sup>(1)</sup>	25,0%	25,8%	-0,9 p.p.	22,0%	2,9 p.p.	25,6%	21,9%	3,7 p.p.

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

A margem EBITDA aj. foi de 25,0% no trimestre, alta de 2,9 p.p em relação ao 3T23. Esse avanço da margem EBITDA é explicado principalmente pelo lucro bruto significativamente maior na comparação anual.

No acumulado do ano, o EBITDA aj. alcançou R\$ 249 milhões, melhor resultado de nove meses da Companhia. O forte crescimento de 76% A/A se deve pela forte alta do lucro bruto A/A e pela alta expressiva na linha de equivalência patrimonial, que reflete os resultados do empreendimento Eden.

<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 quase **R\$11 milhões**, apresentando redução de 34% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.915	14.265	12%	15.533	2%	40.451	41.128	-2%
Juros recebidos	1.840	1.452	27%	1.500	23%	4.640	4.432	5%
Outras receitas financeiras	444	418	6%	330	35%	1.407	1.110	27%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.199</b>	<b>16.135</b>	<b>13%</b>	<b>17.363</b>	<b>5%</b>	<b>46.498</b>	<b>46.670</b>	<b>0%</b>
Despesas bancárias	(205)	(290)	-29%	(388)	-47%	(758)	(906)	-16%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(564)	(538)	5%	(456)	24%	(1.488)	(1.150)	29%
Outras despesas financeiras	(6.789)	(6.584)	3%	(318)	2035%	(15.802)	(5.157)	206%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(7.558)</b>	<b>(7.412)</b>	<b>2%</b>	<b>(1.162)</b>	<b>550%</b>	<b>(18.048)</b>	<b>(7.213)</b>	<b>150%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>10.641</b>	<b>8.723</b>	<b>22%</b>	<b>16.201</b>	<b>-34%</b>	<b>28.450</b>	<b>39.457</b>	<b>-28%</b>

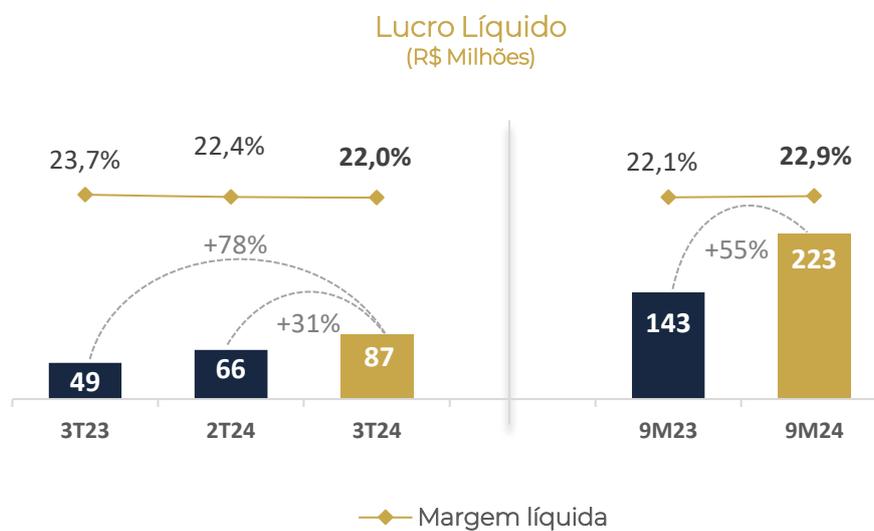
Tendo em vista que as receitas financeiras apresentaram modesto crescimento de 5% A/A, a redução do resultado financeiro no 3T24 vs. 3T23, assim como na comparação do 9M24 vs. 9M23 é reflexo do aumento das despesas financeiras por conta de emissão de nota comercial realizada no início deste ano. O aumento expressivo de 150% no 9M se deve pela fraca base de comparação de 2023, quando a Companhia não tinha nenhuma dívida corporativa.

## Comentário do Desempenho

### Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$87 milhões no trimestre, um forte incremento de 78% quando comparada ao 3T23. A margem líquida nesse trimestre alcançou 22,0%. Nos 9M24, o lucro líquido teve alta de 55% para R\$ 223 milhões, uma margem líquida de 22,9%, ganho de 0,8 p.p. vs. 9M23.

Este resultado de 9M foi obtido a partir do crescimento de 54% no lucro bruto aj. e impulsionado pela equivalência patrimonial (contabilização da participação de 45% da Lavvi nos empreendimentos Eden).



O ROE anualizado ao final do 3T24 ficou em 23%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (3T23 vs. 3T24).

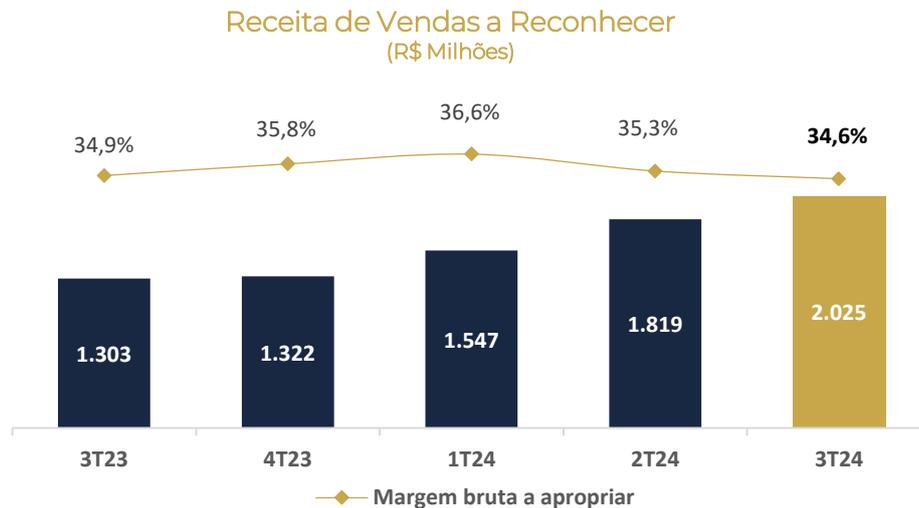
Registramos que no acumulado dos últimos 12 meses a margem líquida contábil auditada está em 25,3% (+3,2 p.p. na comparação com os 12 meses anteriores ao 3T23).

## Comentário do Desempenho

### BALANÇO PATRIMONIAL

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

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,0 bilhões, e uma margem bruta a apropriar de 34,6%, uma retração de 0,7 p.p em relação ao 2T24.



A receita de vendas a reconhecer <sup>(i)</sup> (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A variação dos R\$ 2,0 bilhões do 3T24 vs. o R\$ 1,8 bilhão do 2T reflete o alto volume de receitas a apropriar oriundas dos lançamentos do trimestre **Petra by Boca do Lobo e Edifício Brás**, mas também a continuidade de novas vendas de projetos lançados em trimestres anteriores, como o **Alive** e o **Palace**.

A margem observada de 34,6%, que ficou 0,7 p.p menor do que no trimestre anterior, se deve principalmente por conta dos efeitos advindos do reconhecimento contábil das torres do **Petra** e do **Edifício Brás**, vendidas em sua totalidade para um fundo de investimento, conforme explicado na seção de lucro bruto (acima).

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



## Comentário do Desempenho

### Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$2,4 bilhões, 71% superior ao 3T23. Este avanço na comparação anual foi originado principalmente pelos empreendimentos recém-lançados (**Petra** e **Edifício Brás**), mas também pelos empreendimentos em estoque, através da evolução das obras (avanço do %PoC). Houve alta de 51% na carteira das unidades em construção.

Contas a Receber, em R\$ mil	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A
Unidades em construção (Realizado)	856.514	774.416	11%	566.703	51%
Unidades concluídas (Realizado)	25.776	5.066	409%	3.215	702%
Contas a Receber (Não realizado)	1.777.468	1.566.549	13%	1.014.727	75%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>2.659.758</b>	<b>2.346.031</b>	<b>13%</b>	<b>1.584.645</b>	<b>68%</b>
Adiantamento de Clientes	(254.324)	(252.005)	1%	(174.051)	46%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>2.405.434</b>	<b>2.094.026</b>	<b>15%</b>	<b>1.410.594</b>	<b>71%</b>

### Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido\* ao final do período era de R\$95 milhões, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 5,8%.

Dívida (Caixa) Líquido	3T24	2T24	T/T	3T23	A/A	9M24	9M23	A/A
Dívida CP	18.143	6.153	195%	35.072	-48%	18.143	35.072	-48%
Dívida LP	444.653	485.823	-8%	147.001	202%	444.653	147.001	202%
<b>Dívida Total</b>	<b>462.796</b>	<b>491.976</b>	<b>-6%</b>	<b>182.073</b>	<b>154%</b>	<b>462.796</b>	<b>182.073</b>	<b>154%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	34.226	35.650	-4%	17.891	91%	34.226	17.891	91%
Títulos e Valores Mobiliários	523.429	581.329	-10%	481.433	9%	523.429	481.433	9%
<b>Caixa e Aplicações</b>	<b>557.655</b>	<b>616.979</b>	<b>-10%</b>	<b>499.324</b>	<b>12%</b>	<b>557.655</b>	<b>499.324</b>	<b>12%</b>
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(94.859)</b>	<b>(125.003)</b>	<b>-24%</b>	<b>(317.251)</b>	<b>-70%</b>	<b>(94.859)</b>	<b>(317.251)</b>	<b>-70%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>(30.144)</b>	<b>50.795</b>	<b>n.a.</b>	<b>(164.333)</b>	<b>-82%</b>	<b>(68.023)</b>	<b>(177.215)</b>	<b>-62%</b>
Dividendos	15.700	16.626	-6%	16.420	-4%	53.259	57.502	-7%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>(14.444)</b>	<b>67.421</b>	<b>n.a.</b>	<b>(147.913)</b>	<b>-90%</b>	<b>(14.764)</b>	<b>(119.713)</b>	<b>-88%</b>
Terrenos	(49.395)	(40.248)	23%	(166.064)	-70%	(183.184)	(232.705)	-21%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>34.951</b>	<b>107.668</b>	<b>-68%</b>	<b>18.151</b>	<b>93%</b>	<b>168.420</b>	<b>112.992</b>	<b>49%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.577.852</b>	<b>3%</b>	<b>1.331.375</b>	<b>22%</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.331.375</b>	<b>22%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>-23,8%</b>	<b>18,0 p.p.</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-23,8%</b>	<b>18,0 p.p.</b>

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

Importante destacar aqui que a linha Dívida Bruta foi impactada pela **emissão de nota comercial** realizada pela Companhia no início de 2024.

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$14 milhões** (ex-dividendos). Esta queima é explicada pelo alto desembolso com terrenos. Na visão ex-terrenos, houve geração de **R\$35 milhões**.



## Comentário do Desempenho

---

Em 9M24, a Companhia queimou ~R\$ 15 milhões de caixa ou gerou R\$ 168 milhões de caixa na visão ex-terrenos. Apesar de a Companhia estar em um ciclo de queima de caixa, a boa performance de vendas juntamente com a antecipação dos clientes e a atualização do cronograma previsto para desembolsos tem contribuído para que essa queima não seja ainda relevante até o momento.

Destacamos também a saída de caixa no 3º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante de R\$15,7 milhões (valor pago em dividendos em 26/08/2024). No acumulado do ano esse valor soma ~R\$ 53 milhões, o equivalente a R\$ 0,27 por ação.

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

## Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a)	19.660	15.234	28.842	38.262
Caixa restrito	3.b)	-	-	5.384	1.353
Títulos e valores mobiliários	4	252.135	146.373	516.869	335.402
Contas a receber	5	-	-	662.503	511.881
Imóveis a comercializar	6	3.322	337	928.014	838.631
Tributos a recuperar	-	2.246	5.377	6.169	6.125
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	12.378	4.740
Outros créditos	-	720	188	11.711	1.570
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>278.083</b>	<b>167.509</b>	<b>2.171.870</b>	<b>1.737.964</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4	6.560	1.364	6.560	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	48.018	31.037	36.670	31.037
Contas a receber	5	-	-	219.787	141.618
Imóveis a comercializar	6	-	-	88.796	173.937
Tributos a recuperar	-	15.888	9.756	20.368	12.998
Outros créditos	-	-	-	-	180
Investimentos	8	1.341.483	1.123.378	159.488	103.582
Imobilizado	-	1.894	2.439	18.520	15.098
Intangível	-	358	501	358	501
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.414.201</b>	<b>1.168.475</b>	<b>550.547</b>	<b>480.315</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.692.284</b>	<b>1.335.984</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.218.279</b>

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

## Notas Explicativas

### Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

#### Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.a)	-	-	13.679	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	2.679	-	4.464	-
Fornecedores	-	2.319	695	55.385	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	41.913	48.209
Impostos e contribuições a recolher	-	200	180	11.156	4.512
Salários, encargos sociais	-	8.360	7.452	15.744	10.755
Adiantamentos de clientes	12	-	-	260.960	222.283
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	20.593	14.889
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	5.903	-	10.990	-
Provisão para garantia	13	-	-	4.277	3.082
Arrendamento mercantil	9.b)	508	628	745	800
Outras contas a pagar	14	6.159	506	9.586	4.456
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>26.128</b>	<b>9.461</b>	<b>449.492</b>	<b>352.846</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.a)	-	-	204.261	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	212.964	-	240.392	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	66.120	71.728
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	7.033	3.713
Adiantamentos de clientes	12	-	-	68.615	89.177
Provisão para garantia	13	-	-	15.765	10.462
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	10.863	7.853	10.932	7.917
Arrendamento mercantil	9.b)	950	1.243	2.233	2.679
Outras contas a pagar	14	-	44.438	26.654	75.889
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>224.777</b>	<b>53.534</b>	<b>642.005</b>	<b>450.913</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com emissão de ações	18	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	18	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	18	30.880	30.880	30.880	30.880
Reserva de investimento	18	149.977	149.977	149.977	149.977
Dividendos adicionais	18	-	20.934	-	20.934
Lucro do período	-	190.238	-	190.238	-
Ações em tesouraria	18	(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes	-	450	1.364	450	1.364
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>1.441.379</b>	<b>1.272.989</b>	<b>1.441.379</b>	<b>1.272.989</b>
Acionistas não controladores	-	-	-	189.541	141.531
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.441.379</b>	<b>1.272.989</b>	<b>1.630.920</b>	<b>1.414.520</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.692.284</b>	<b>1.335.984</b>	<b>2.722.417</b>	<b>2.218.279</b>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
		a 30/09/2024	a 30/09/2024	a 30/09/2023	a 30/09/2023	a 30/09/2024	a 30/09/2024	a 30/09/2023	a 30/09/2023
Receita líquida	19	-	353	190	2.404	393.523	973.880	204.980	647.673
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	-	-	(265.740)	(655.469)	(136.082)	(436.219)
<b>Lucro bruto</b>		-	353	190	2.404	127.783	318.411	68.898	211.454
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>									
Despesas comerciais	22	(426)	(649)	(120)	(321)	(31.727)	(77.061)	(17.126)	(53.376)
Despesas administrativas	21	(12.118)	(37.850)	(8.888)	(26.505)	(16.085)	(45.361)	(9.655)	(29.412)
Despesas com honorários da administração	-	(1.102)	(3.294)	(1.035)	(3.045)	(1.102)	(3.294)	(1.035)	(3.045)
Resultado de equivalência patrimonial	8	100.075	260.133	51.867	158.853	14.787	43.625	2.464	13.450
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(1.173)	(2.033)	(875)	(2.064)	(1.181)	(2.453)	(1.343)	(2.949)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		85.256	216.307	40.949	126.918	(35.308)	(84.544)	(26.695)	(75.332)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		85.256	216.660	41.139	129.322	92.475	233.867	42.203	136.122
Receitas financeiras	24	8.222	22.091	8.183	20.145	18.198	46.496	17.363	46.670
Despesas financeiras	24	(6.895)	(16.187)	(757)	(6.160)	(7.557)	(18.046)	(1.162)	(7.213)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		1.327	5.904	7.426	13.985	10.641	28.450	16.201	39.457
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		86.583	222.564	48.565	143.307	103.116	262.317	58.404	175.579
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	-	-	(8.837)	(23.171)	(5.755)	(17.978)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	-	-	(2.397)	(4.331)	(1.161)	(2.896)
<b>Lucro líquido do período</b>		86.583	222.564	48.565	143.307	91.882	234.815	51.488	154.705
Atribuível a:									
Acionistas controladores	-	86.583	222.564	48.565	143.307	86.583	222.564	48.565	143.307
Acionistas não controladores	-	-	-	-	-	5.299	12.251	2.923	11.398

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

**Notas Explicativas**

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
<b>Lucro líquido do exercício</b>	86.583	222.564	48.565	143.307	91.882	234.815	51.488	154.705
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	(5.884)	(914)	(96)	3.736	(5.884)	(914)	(96)	3.736
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	80.699	221.650	48.469	147.043	85.998	233.901	51.392	158.441
Atribuível a:								
Acionistas controladores	80.699	221.650	48.469	147.043	80.699	221.650	48.469	147.043
Acionistas não controladores	-	-	-	-	5.299	12.251	2.923	11.398
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	80.699	221.650	48.469	147.043	85.998	233.901	51.392	158.441

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de dezembro 2023

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

	Notas	Capital social		Reserva de capita	Reserva de lucros				Lucros (prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em Resouraria					
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		1.133.581	(44.590)	(3)	30.880	149.977	20.934	(19.154)	-	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.275	60.275
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	222.564	-	222.564	12.251	234.815
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	-	(20.934)	-	(32.326)	-	(53.260)	-	(53.260)
Dividendos declarados	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.516)	(24.516)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(914)	(914)	-	(914)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2024</b>		1.133.581	(44.590)	(3)	30.880	149.977	-	(19.154)	190.238	450	1.441.379	189.541	1.630.920

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

## Notas Explicativas

### Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro 2022

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

	Notas	Capital social		Reserva de capita	Reserva de lucros					Outros resultados abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.210	1.210
Redução de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.700)	(3.700)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	143.307	-	143.307	11.398	154.705
Dividendos intermediários e intercala.	17	-	-	-	-	-	(35.000)	-	(22.501)	-	(57.501)	-	(57.501)
Dividendos declarados	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.132)	(23.132)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.736	3.736	-	3.736
<b>Saldos em 30 de setembro de 2023</b>		1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	-	(19.154)	120.806	6.216	1.261.233	70.142	1.331.375

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado  
para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	222.564	143.307	262.317	175.579
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	634	558	(889)	567
Resultado de equivalência patrimonial	(260.133)	(158.853)	(43.625)	(13.450)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	14.743	-	29.186	5.712
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	12.339	8.689
Juros incorridos sobre arrendamento	224	517	473	517
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(4.389)	(6.611)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	3.389	3.591
Provisão para garantia de obra	-	-	7.183	4.110
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.010	1.837	3.015	1.719
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	4.693	3.137
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(18.027)	(15.910)	(40.450)	(41.128)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.024)	(3.452)	(3.024)	(3.452)
Outros resultados	(874)	-	-	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>				
Contas a receber	-	-	(236.741)	(174.485)
Imóveis a comercializar	(2.985)	(605)	19.155	(32.992)
Tributos a recuperar	(3.001)	(3.655)	(7.414)	(6.146)
Outros créditos	(532)	117	(17.599)	(6.601)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	1.624	254	35.676	2.508
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(11.904)	(13.186)
Impostos e contribuições a recolher	20	(35)	(11.879)	(11.610)
Salários, encargos sociais	908	866	4.989	2.343
Adiantamentos de clientes	-	-	(4.557)	(27.828)
Outras contas a pagar	(458)	(986)	(6.463)	(1.352)
<b>Total</b>	<b>(45.307)</b>	<b>(36.040)</b>	<b>(6.519)</b>	<b>(130.369)</b>
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(4.648)	(4.859)
Juros pagos	(11.348)	-	(27.543)	(4.342)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(56.655)</b>	<b>(36.040)</b>	<b>(38.710)</b>	<b>(139.570)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(45.463)	(122.964)	(13.657)	(31.668)
Dividendos recebidos	89.090	163.021	1.376	2.633
(Adição)/Baixa de investimentos	-	(345)	-	-
Caixa restrito	-	-	(4.031)	(737)
Titulos e valores mobiliários	(87.734)	(1.345)	(141.016)	66.830
Imobilizado e intangível	151	(2)	(2.247)	(8.340)
Investimentos com operação de Swap	(725)	(3.077)	(725)	(3.077)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(13.957)	-	(2.609)	3.726
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	<b>(58.638)</b>	<b>35.288</b>	<b>(162.909)</b>	<b>29.367</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas e parceiros de negócios	5.903	18.661	10.990	45.639
Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	212.248	-	363.327	138.244
Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-	-	(119.062)	(109)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(734)	(702)	(1.117)	(702)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	60.275	1.210
Redução de capital	-	-	-	(3.700)
Pagamentos de dividendos	(53.260)	(57.501)	(77.776)	(80.633)
Obrigações em contratos de SCP	(44.438)	40.289	(44.438)	(6.227)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>119.719</b>	<b>747</b>	<b>192.199</b>	<b>93.722</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.426</b>	<b>(5)</b>	<b>(9.420)</b>	<b>(16.481)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	15.234	6	38.262	32.685
No fim do período	19.660	1	28.842	16.204
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.426</b>	<b>(5)</b>	<b>(9.420)</b>	<b>(16.481)</b>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	386	2.632	999.850	663.472
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(655.469)	(436.219)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(19.176)	(13.802)	(101.223)	(70.305)
Total	(19.176)	(13.802)	(756.692)	(506.524)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(18.790)</b>	<b>(11.170)</b>	<b>243.158</b>	<b>156.948</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(634)	(558)	(889)	(567)
Total	(634)	(558)	(889)	(567)
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	<b>(19.424)</b>	<b>(11.728)</b>	<b>242.269</b>	<b>156.381</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	260.133	158.853	43.625	13.450
Receitas financeiras	22.091	20.145	46.496	46.670
Total	282.224	178.998	90.121	60.120
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>262.800</b>	<b>167.270</b>	<b>332.390</b>	<b>216.501</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	15.756	11.377	16.280	11.712
Honorários dos administradores	3.294	3.045	3.294	3.045
Participações nos lucros	4.966	3.153	6.483	3.153
Total	24.016	17.575	26.057	17.910
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	33	228	53.472	36.673
Juros e encargos financeiros	16.187	6.160	18.046	7.213
Total	16.220	6.388	71.518	43.886
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	222.564	143.307	222.564	143.307
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	12.251	11.398
Total	222.564	143.307	234.815	154.705
<b>Valor adicionado total distribuído</b>	<b>262.800</b>	<b>167.270</b>	<b>332.390</b>	<b>216.501</b>

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

## 1. Contexto operacional

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

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

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na

Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em

31 de dezembro de 2023. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 08 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.ri.lavvi.com.br](http://www.ri.lavvi.com.br) e [www.diariocomercial.com.br](http://www.diariocomercial.com.br).

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

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes aos nove meses findo em 30 de setembro de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 05 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

#### a) Companhias controladas

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

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

#### b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

## 2.4. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

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

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

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

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

#### IAS 1 – Classificação de passivos como circulante ou não circulante

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

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

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

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

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

## 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	3	3	206	2.122
Aplicações financeiras (i)	19.657	15.231	28.636	36.140
<b>Total</b>	<b>19.660</b>	<b>15.234</b>	<b>28.842</b>	<b>38.262</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 2024 o rendimento médio correspondia a 100,06% CDI, (para a controladora e consolidado são de 100,27% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

relacionadas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Caixas e bancos com restrições (i)	1.576	-
Aplicações financeiras (ii)	3.808	1.353
<b>Total</b>	<b>5.384</b>	<b>1.353</b>

(i) referem-se a saldos com restrições para saque imediato; e

(ii) referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99,50% da variação do CDI (100% em 31 de dezembro de 2023). As aplicações do caixa restrito referem-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

### 4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos (i)	41.829	67.475	306.563	256.504
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	210.306	78.898	210.306	78.898
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.560	1.364	6.560	1.364
<b>Total</b>	<b>258.695</b>	<b>147.737</b>	<b>523.429</b>	<b>336.766</b>
Circulante	252.135	146.373	516.869	335.402
<b>Não circulante</b>	<b>6.560</b>	<b>1.364</b>	<b>6.560</b>	<b>1.364</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 101,61% do CDI em 30 de setembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 86,54% do CDI);

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 103,12% do CDI em 30 de setembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 76,60% do CDI).

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	13.527	24.454
Letras Financeiras - LFSN (b)	11.106	10.076
Títulos Públicos - LFT (c)	84.192	27.153
Cotas em fundos de investimentos (d)	18.647	17.215
Operações compromissadas	82.834	-
<b>Total</b>	<b>210.306</b>	<b>78.898</b>

(a) debêntures remuneradas à taxa média de 157,10% do CDI;

(b) letras financeiras remuneradas à taxa média de 126,66% do CDI;

(c) títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 106,17% da Selic; e

(d) fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.

(iii) instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA – valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota Explicativa nº 29 (h)).

## 5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Unidades em construção	892.299	628.145
Unidades concluídas	25.776	52.100
Serviços prestados	-	3
Ajuste a valor presente	(30.969)	(18.630)
Provisão para distrato	(4.816)	(8.119)
<b>Total</b>	<b>882.290</b>	<b>653.499</b>
<hr/>		
Circulante	662.503	511.881
<hr/>		
<b>Não circulante</b>	<b>219.787</b>	<b>141.618</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\$ 12.399 no período findo em 30 de setembro de 2024 (despesa de R\$ 8.689 em 30 de setembro de 2023), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período findo em 30 de setembro de 2024 variaram entre 5,88% a.a. e 7,79% a.a. (variação entre 5,47% e 6,34% a.a. no período findo em 30 de setembro de 2023).

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>A vencer</b>		
Até 01 ano (i)	676.839	526.727
Acima de 01 até 02 anos	216.559	145.725
Acima de 02 até 03 anos	24.677	7.793
<b>Subtotal unidades concluídas e em construção</b>	<b>918.075</b>	<b>680.245</b>
<hr/>		
Serviços prestados	-	3
Ajuste a valor presente	(30.969)	(18.630)
(-) Provisão para distrato	(4.816)	(8.119)
<b>Total</b>	<b>882.290</b>	<b>653.499</b>

(i) Em 30 de setembro de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 1.397 (R\$ 1.198 em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

relacionadas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui saldos de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários no montante R\$39.196 (R\$ 24.245 em 31 dezembro de 2023).

Provisão para distrato	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>(8.119)</b>	<b>(10.302)</b>
Adições	(18.128)	(23.087)
Baixas	21.431	25.270
<b>Saldo final</b>	<b>(4.816)</b>	<b>(8.119)</b>

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

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	457.429	374.203
Imóveis concluídos	-	-	3.354	5.396
Terrenos para futuras incorporações	3.322	337	357.972	502.558
Adiantamentos a fornecedores	-	-	28.896	11.951
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	159.614	108.915
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	4.148	7.537
Juros capitalizados	-	-	5.397	2.008
<b>Total</b>	<b>3.322</b>	<b>337</b>	<b>1.016.810</b>	<b>1.012.568</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.322</b>	<b>337</b>	<b>928.014</b>	<b>838.631</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88.796</b>	<b>173.937</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.

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 findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.008</b>	<b>978</b>
Juros incorridos (Nota Explicativa nºs 9 e 10)	17.828	10.399
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(14.439)	(9.369)
<b>Saldo final</b>	<b>5.397</b>	<b>2.008</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

Apresentadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### 7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Ativo</b>				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	11.348	-	-	-
<b>Subtotal conta corrente com partes relacionadas</b>	<b>11.348</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parceiros de negócios (b)	14.569	13.306	14.569	13.306
Parceiros de negócios (c)	-	859	-	859
Parceiros de negócios (d)	21.181	16.872	21.181	16.872
Parceiros de negócios (e)	920	-	920	-
<b>Subtotal parceiros de negócios</b>	<b>36.670</b>	<b>31.037</b>	<b>36.670</b>	<b>31.037</b>
<b>Total ativo</b>	<b>48.018</b>	<b>31.037</b>	<b>36.670</b>	<b>31.037</b>
<b>Passivo</b>				
Aquisição de participação societária com partes relacionadas (f)	5.903	-	5.903	-
Conta corrente com partes relacionadas (a)	-	-	5.087	-
<b>Total passivo</b>	<b>5.903</b>	<b>-</b>	<b>10.990</b>	<b>-</b>

#### (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
	30/09/2024
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.121
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.354
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	1.448
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	2
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.159
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda	1
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	262
<b>Ativo total conta corrente com partes relacionadas</b>	<b>11.348</b>

Passivo	Consolidado
	30/09/2024
Cyrela Brazil Realty S.A	4.748
Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	339
<b>Passivo total conta corrente com partes relacionadas</b>	<b>5.087</b>

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>31.037</b>	<b>30.016</b>
Liberações	3.512	1.477
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	2.993	4.462
(-) Amortizações	(872)	(4.918)
<b>Saldo final</b>	<b>36.670</b>	<b>31.037</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

Relatório de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### (b) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/09/2024	31/12/2023
		118% do CDI ou CDI				
	BR Corp.	+ 1% a.a., o que for		Parceiros de		
Companhia	Empreendimentos Ltda.	menor	14/12/2024	negócios	14.569	13.306
<b>Total</b>					<b>14.569</b>	<b>13.306</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) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/09/2024	31/12/2023
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Parceiros de negócios	-	859
<b>Total</b>					<b>-</b>	<b>859</b>

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

### (d) Parceiros de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/09/2024	31/12/2023
Companhia	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Parceiros de negócios	21.181	16.872
<b>Total</b>					<b>21.181</b>	<b>16.872</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 Imobiliários Ltda. é sócia com 20% de participação da Lavvi Noruega.

### (e) Contrato de mútuo conversível

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

**(f) Aquisição de participação societária com partes relacionadas**

Em 1º de julho de 2024, foi firmado um contrato entre sócios com a Cyrela Brazil Realty S.A. para a aquisição de 35% da participação societária da investida CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda (CBR 160). O valor total da transação é de R\$ 17.551, sendo que R\$ 11.821 já foram pagos e R\$ 5.730 serão pagos a partir de abril de 2025, em 34 parcelas corrigidas pelo índice INCC.

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

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício de 31 de dezembro de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 22 de abril de 2024 no montante de até R\$ 8.762 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$ 7.645). Para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 o total incorrido foi de R\$ 5.749 (para 30 de setembro de 2023 o total incorrido foi de R\$ 5.263) – excluindo os encargos.

**ii) Remuneração fixa**

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

	Controladora		Total de membros	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Conselho	225	225	6	6
Diretoria	2.520	2.311	4	4
Encargos	549	509		
<b>Total</b>	<b>3.294</b>	<b>3.045</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

**iii) Remuneração variável**

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

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

**(h) Contratos de prestação de serviços com prospecção de terrenos**

A Companhia manteve acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos com duas partes relacionadas que totalizaram o montante de remunerações fixa no valor de R\$ 602 no período findo em 30 de setembro de 2024 (R\$ 616 em 30 de setembro de 2023).

**8. Investimentos**

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Controladas	1.181.995	1.019.796	-	-
Coligadas	159.488	103.582	159.488	103.582
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>1.341.483</b>	<b>1.123.378</b>	<b>159.488</b>	<b>103.582</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.123.378</b>	<b>890.545</b>	<b>103.582</b>	<b>50.600</b>
Adição líquida de investimento - aportes de capital <b>(a)</b>	45.463	200.189	13.657	31.668
Dividendos distribuídos	(89.090)	(219.910)	(1.376)	(14.391)
Resultado de equivalência patrimonial <b>(b)</b>	260.133	248.592	43.625	35.705
Investimentos com operação de Swap <b>(c)</b>	725	3.686	-	-
Outros	874	276	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>1.341.483</b>	<b>1.123.378</b>	<b>159.488</b>	<b>103.582</b>

**(a)** em 30 de setembro de 2024 do total de adição líquida de investimentos, o montante de R\$ 207.943 correspondia a adições de investimentos (R\$ 280.189 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) enquanto (R\$ 162.480) correspondiam a valores de redução de capital (R\$ 80.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023);

**(b)** inclui efeito de despesa de juros capitalizados no valor de R\$ 48 no período findo em 30 de setembro de 2024 (despesa de R\$ 137 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023); e inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 1.193 no período findo em 30 de setembro de 2024 (R\$ despesa de R\$ 1.811 no exercício findo em dezembro de 2023); e

**(c)** atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado, a apropriação ao resultado é realizada pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) e POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Alive. No período findo em 30 de setembro de 2024 foi apropriado ao resultado despesa no montante de R\$ 1.562 na rubrica de equivalência na controladora, e custo dos imóveis vendidos no consolidado.

## Notas Explicativas

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

Investida	Particip. (%)	30/09/2024							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Controladas</b>									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14	-	(404)	418	14	418	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	1.175	987	157	32	151	25	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	500	436	87	(23)	45	(16)	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda	94,00%	3.478	232	2.988	258	3.051	243	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda	99,99%	5.398	1.568	(878)	4.708	3.829	4.707	-	-
Lv Construção e Empreitada Ltda	100,00%	9.297	8.764	2.128	(1.594)	533	(1.594)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	3.921	1.021	2.655	245	2.320	196	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	201.929	117.694	52.044	32.190	84.234	32.190	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	155.552	112.533	31.599	11.420	43.019	11.420	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	31.779	9.481	13.172	9.126	22.298	9.126	-	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	195.076	17.227	192.941	(15.092)	106.709	(9.055)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	81.921	44.145	18.176	19.600	30.221	15.680	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	226.851	111.409	77.401	38.040	115.441	38.040	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	165.633	45.864	85.611	34.158	119.769	34.158	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	218.456	82.323	109.646	26.487	136.133	26.487	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	109.220	31.301	61.397	16.522	77.919	16.522	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	77.810	58.477	480	18.853	19.333	18.853	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	68.304	17.097	47.725	3.482	40.966	2.786	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,98%	147.292	76.194	43.472	27.627	36.246	14.084	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	106.632	32.428	69.694	4.511	59.363	3.608	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	100,00%	58.358	1.618	48.290	8.450	56.740	8.450	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	179.231	53.547	130.193	(4.509)	125.684	(4.509)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.873	2	1.873	(2)	1.871	(2)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.188	1.383	10.194	(2.390)	7.804	(2.390)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	1	183	(1)	182	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12	0	9	3	12	3	-	-



**Notas Explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

**Notas Explicativas**

Investida	Particip. (%)	30/09/2024								
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial	
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	65	1	67	(3)	64	(3)	-	-	
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	267	271	41	(46)	(4)	(46)	-	-	
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	-	3	(2)	1	(2)	-	-	
SCP Luxemburgo	60,00%	125.027	-	127.111	(2.084)	75.053	(1.250)	-	-	
<b>Coligadas</b>										
Cbr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	815	863	(224)	177	(19)	71	(19)	71	
Cbr 122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	254.134	282	163.899	89.954	126.926	44.977	126.926	44.977	
Cbr 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda	35,00%	76.508	17.568	59.595	(655)	20.629	(229)	20.630	(229)	
<b>Outros</b>										
Juros capitalizados (i)						792	(48)	-	-	
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-	
Valor excedente pago na aquisição (iii)						5.856	(1.193)	5.856	(1.193)	
Valor excedente pago na aquisição (iv)						6.096	-	6.096	-	
Investimentos com operação de Swap (v)						7.896	(1.562)	-	-	
<b>Total investimentos</b>		-	-	-	-	<b>1.341.483</b>	<b>260.133</b>	<b>159.488</b>	<b>43.625</b>	



**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

**Notas Explicativas**

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



**Notas Explicativas**  
 Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas  
 Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
 Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

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

(\*) Percentual de participação indireta em investida controlada.

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

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

(ii) em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;

(iii) em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.), no qual a investida "CBR 122" adquiriu 90% do capital social;



**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

---

**Notas Explicativas**

(iv) 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 excedente pago na aquisição no valor de R\$ 5.729, 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;

(v) operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado, a apropriação do resultado é amortizada e reconhecida no exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Alive.

## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/09/2024	31/12/2023
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,60% a 3,00% a.a. e TR + 8,30% a 8,75% a.a.	fev/2023 e dez/2027	217.839	213.398
CCB - Financiamento imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2024	101	101
<b>Total</b>				<b>217.940</b>	<b>213.499</b>
Circulante				13.679	24.151
<b>Não circulante</b>				<b>204.261</b>	<b>189.348</b>

(i) contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 868.362 (R\$ 1.074.093 de limites em 31 de dezembro de 2023), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e

(ii) contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 100 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2024.

### Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Até 01 ano	13.679	24.151
Acima de 01 até 02 anos	196.110	59.282
Acima de 02 até 03 anos	8.151	130.066
<b>Total</b>	<b>217.940</b>	<b>213.499</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>213.499</b>	<b>42.568</b>
Adições	123.655	197.095
Amortizações	(119.062)	(28.150)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	16.043	10.399
Juros pagos	(16.195)	(8.413)
<b>Saldo final</b>	<b>217.940</b>	<b>213.499</b>

## Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

que se referem ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

**Garantias**

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

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

**Covenants**

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

**b) Arrendamento mercantil**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Provisão para pagamento de arrendamento	2.309	3.044	4.566	5.684
(-) Ajuste a valor presente	(851)	(1.173)	(1.588)	(2.205)
<b>Total</b>	<b>1.458</b>	<b>1.871</b>	<b>2.978</b>	<b>3.479</b>
Circulante	508	628	745	800
<b>Não circulante</b>	<b>950</b>	<b>1.243</b>	<b>2.233</b>	<b>2.679</b>

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

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

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

**Cronograma de vencimentos**

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

A vencer em	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Até 01 ano	755	986	1.286	1.502
Acima de 01 até 02 anos	303	574	856	1.111
Acima de 02 até 03 anos	288	305	863	863
Acima de 03 até 04 anos	300	291	898	872
Acima de 05 anos	663	888	663	1.336
(-) Ajuste a valor presente	(851)	(1.173)	(1.588)	(2.205)
<b>Saldo</b>	<b>1.458</b>	<b>1.871</b>	<b>2.978</b>	<b>3.479</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.871</b>	<b>2.050</b>	<b>3.479</b>	<b>2.050</b>
Adição	-	205	-	1.847
Remensuração	97	(91)	143	(91)
Juros incorridos	224	648	473	741
Pagamentos	(734)	(941)	(1.117)	(1.068)
<b>Saldo final</b>	<b>1.458</b>	<b>1.871</b>	<b>2.978</b>	<b>3.479</b>

### Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>2.847</b>	<b>2.761</b>	<b>4.489</b>	<b>2.761</b>
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	115	86	162	1.728
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>2.962</b>	<b>2.847</b>	<b>4.651</b>	<b>4.489</b>
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(415)	(529)	(670)	(611)

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

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

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (NBC TG 06 (R3)), considerados como de curta duração ou de pequeno valor (cremalheiras e gruas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa do escritório), são registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

## 10. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

### a) Opea Securitizadora S.A. (Controladora)

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

As principais características:

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



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Taxa efetiva	Valor
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	11,15% a.a.	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	11,61% a.a.	58.038
1ª Emissão	3ª Série	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	11,1228%	80.343
<b>Total</b>									<b>218.790</b>

### b) True Securitizadora S.A. (Consolidado)

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

As principais características:

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

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



**Notas Explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

**Notas Explicativas**

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

Emissão	Série	Código	Controladora			Consolidado		
			Saldo	Juros	Total	Saldo	Juros	Total
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	80.409	971	81.379	80.409	971	81.379
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	58.038	727	58.765	58.038	727	58.765
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	80.343	981	81.324	80.343	981	81.324
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	-	27.500	1.785	29.285
(-) Custos de emissão						(5.825)		(5.897)
<b>Total</b>			<b>218.790</b>	<b>2.679</b>	<b>215.643</b>	<b>246.290</b>	<b>4.464</b>	<b>244.856</b>
Circulante						2.679		4.464
<b>Não circulante</b>						<b>212.964</b>		<b>240.392</b>

**Cronograma de vencimentos**

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

	Controladora	Consolidado
	30/09/2024	30/09/2024
Até 01 ano	2.678	4.463
Acima de 04 a 05 anos	138.447	138.447
Acima de 05 a 08 anos	80.343	107.843
(-) Custos de emissão	(5.825)	(5.897)
<b>Total</b>	<b>215.643</b>	<b>244.856</b>

**Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

	Controladora	Consolidado
	30/09/2024	30/09/2024
Adições	218.790	246.290
Juros incorridos	14.026	14.026
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	-	1.785
Juros pagos	(11.348)	(11.348)
(-) Custos de emissão	(5.825)	(5.897)
<b>Total</b>	<b>215.643</b>	<b>244.856</b>

**Covenants**

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

Índice requerido contratualmente:

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

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

Os *covenants* financeiros foram cumpridos para o período findo em 30 de setembro de 2024.

Para os CRIs emitido pela SPE Chicago os contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma e outros. Os compromissos foram cumpridos para o período findo em 30 de setembro de 2024.

## 11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Compromissos em moeda corrente (i)	104.040	113.388
Contratos de SCPs (ii)	3.993	6.549
<b>Total</b>	<b>108.033</b>	<b>119.937</b>
<hr/>		
Circulante	41.913	48.209
<hr/>		
<b>Não circulante</b>	<b>66.120</b>	<b>71.728</b>

(i) compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA; e

(ii) a Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos com obrigações previstas em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPs), sendo o pagamento decorrente do percentual recebido das parcelas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas.

### Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>A vencer em</b>		
Até 01 ano	41.913	48.209
Acima de 01 até 02 anos	23.178	20.219
Acima de 02 até 03 anos	24.527	23.168
Acima de 03 anos	18.415	28.341
<b>Total</b>	<b>108.033</b>	<b>119.937</b>

## 12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis	254.324	212.867
Adiantamentos de clientes - permuta física	75.251	98.593
<b>Total</b>	<b>329.575</b>	<b>311.460</b>
<hr/>		
Circulante	260.960	222.283
<hr/>		
<b>Não circulante</b>	<b>68.615</b>	<b>89.177</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 – permuta física: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação.

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

### 13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (i)	11.292	10.704
Unidades concluídas (ii)	8.750	2.840
<b>Total</b>	<b>20.042</b>	<b>13.544</b>
Circulante	4.277	3.082
<b>Não circulante</b>	<b>15.765</b>	<b>10.462</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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	26.654	31.451
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) - Partes relacionadas (ii)	-	44.438	-	44.438
Provisão custos a incorrer de obras entregues (iii)	-	-	2.340	2.292
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	6.111	-	6.111	-
Demais obrigações (v)	48	506	1.135	2.164
<b>Total</b>	<b>6.159</b>	<b>44.944</b>	<b>36.240</b>	<b>80.345</b>
Circulante	6.159	506	9.586	4.456
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>44.438</b>	<b>26.654</b>	<b>75.889</b>

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

(ii) representam acordo firmado entre sócios, datado em 02 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários "TOV". O objeto da transação foi a constituição de sociedade em conta de participação "SCP", ocorrendo no trimestre findo em 30 de setembro de 2024 a conversão das Obrigações em Contrato de SCP em quotas, tendo a Companhia como sócia ostensiva e a TOV como sócia participante, visando a participação desta em 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário que será desenvolvido na Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de sociedade de propósito específico controlada pela Companhia;

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

(iv) instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA – valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota Explicativa nº 29 (h));

(v) do total de demais obrigações, em 30 de setembro de 2024 R\$ 671 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 1.757 em 31 de dezembro de 2023).

## 15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>7.853</b>	<b>5.068</b>	<b>7.917</b>	<b>5.343</b>
Constituição e atualização de provisão	3.010	2.785	3.010	2.785
Reversão de provisão	-	-	5	(211)
<b>Saldo final</b>	<b>10.863</b>	<b>7.853</b>	<b>10.932</b>	<b>7.917</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Tributário	10.863	7.853	10.863	7.853
Trabalhista	-	-	69	64
<b>Total</b>	<b>10.863</b>	<b>7.853</b>	<b>10.932</b>	<b>7.917</b>

### Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/09/2024	31/12/2023
Tributário	1.211	1.157
Trabalhista	-	984
Cível	395	171
<b>Total</b>	<b>1.606</b>	<b>2.312</b>

## 16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Diferenças temporárias - RET</b>		
IRPJ - diferido	8.770	5.955
CSLL - diferida	4.595	3.119
PIS - diferido	2.576	1.748
Cofins - diferido	11.904	8.081
(-) Provisão para distratos	(219)	(301)
<b>Total</b>	<b>27.626</b>	<b>18.602</b>
Circulante	20.593	14.889
<b>Não circulante</b>	<b>7.033</b>	<b>3.713</b>

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

## Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

Apresentadas pelo período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
/Base – RET	696.125	472.575
Alíquota nominal – RET	4%	4%
<b>Total tributos RET</b>	<b>27.845</b>	<b>18.903</b>
(-) Provisão para distrato	(219)	(301)
<b>Total tributos RET</b>	<b>27.626</b>	<b>18.602</b>
Circulante	20.593	14.889
<b>Não circulante</b>	<b>7.033</b>	<b>3.713</b>

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>86.583</b>	<b>222.564</b>	<b>48.565</b>	<b>143.307</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(29.438)</b>	<b>(75.672)</b>	<b>(16.512)</b>	<b>(48.725)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>34.025</b>	<b>88.445</b>	<b>17.636</b>	<b>54.011</b>
Créditos fiscais não constituídos	(4.587)	(12.773)	(1.124)	(5.286)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>103.116</b>	<b>262.317</b>	<b>58.404</b>	<b>175.579</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(35.059)</b>	<b>(89.188)</b>	<b>(19.858)</b>	<b>(59.697)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>5.027</b>	<b>14.832</b>	<b>838</b>	<b>4.573</b>
Créditos fiscais não constituídos	(4.654)	(13.315)	(1.123)	(5.286)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	1.177	(394)	(934)	2.082
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	22.275	60.563	14.161	37.454
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(11.234)</b>	<b>(27.502)</b>	<b>(6.916)</b>	<b>(20.874)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	(8.837)	(23.171)	(5.755)	(17.978)
Diferido	(2.397)	(4.331)	(1.161)	(2.896)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(11.234)</b>	<b>(27.502)</b>	<b>(6.916)</b>	<b>(20.874)</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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias consolidadas.

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	
	30/09/2024	31/12/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	4.438.904	3.064.362
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(2.370.844)	(1.713.964)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(5.961)	(9.820)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis (a)</b>	<b>2.062.099</b>	<b>1.340.578</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.824.354	1.940.431
Custos incorridos apropriados	(1.500.705)	(1.091.357)
Provisão para distrato - efeito em custos	(4.040)	(6.437)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar (b)</b>	<b>1.319.609</b>	<b>842.637</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar (a-b)</b>	<b>742.490</b>	<b>497.941</b>

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

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

### b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	457.429	374.203
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	563.319	399.863
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>1.020.748</b>	<b>774.066</b>

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

### c) Patrimônio de afetação

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

## 18. Patrimônio líquido

### a) Capital social

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

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

### b) Ações em tesouraria

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

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

i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e

ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 30 de setembro de 2024 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2023).

Data do programa de recompra	30/09/2024	31/12/2023
<b>Quantidade de Ações em Tesouraria</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>

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

A cotação das referidas ações, em 30 de setembro de 2024, era de R\$ 7,98, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 8,71 – valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2023).

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

	30/09/2024	31/12/2023
<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	32.718	36.181

### c) Transação de capital

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

### d) Lucro por ação

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

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

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

Básico/diluído	Controladora	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	222.564	143.307
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
<b>Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais</b>	<b>1,1388</b>	<b>0,7333</b>

#### Dividendos adicionais distribuídos

- i) em 24 de março de 2023, Companhia distribui dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- ii) em 25 de maio de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- iii) em 24 de agosto de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 16.420 (dezesseis milhões e quatrocentos e vinte mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,08401798267 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- iv) em 27 de novembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 11.534 (onze milhões, quinhentos e trinta e quatro mil) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,05901861294 (aprox. oito seis centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;
- v) em 22 de dezembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,30700818011 (aprox. trinta centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria; e
- vi) em 28 de março de 2024, Companhia distribui dividendos adicionais no montante de R\$ 20.934 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2023, representando R\$ 0,10711356927 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria; e
- vii) em 27 de maio de 2024, Companhia distribui dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 16.626 (dezesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil), com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2024, representando nesta data R\$ 0,08507204505 (prox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.
- viii) em 23 de agosto de 2024, Companhia distribui 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 (prox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

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

	31/12/2023
<b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>	<b>231.449</b>
(-) Reserva Legal (5%)	11.573
<b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>	<b>219.875</b>
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
<b>Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido</b>	<b>54.969</b>
(-) Dividendos intercalares no exercício	(94.035)
<b>Excedente de dividendos distribuídos</b>	<b>(39.066)</b>

#### Destinações dos resultados dos exercícios

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

aplicadas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



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

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

	31/12/2023
<b>Lucro líquido atribuído aos sócios controladores</b>	<b>231.449</b>
Constituição da reserva legal - %	5%
(-) Reserva legal	11.573
<b>(=) Base de cálculo sobre lucro líquido</b>	<b>219.875</b>
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-
<b>Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos</b>	<b>219.875</b>
(-) Dividendos intercalares	(94.035)
(-) Dividendo adicionais	(20.934)
<b>Total destinado a reserva de lucros</b>	<b>104.907</b>

### Outros resultados abrangentes

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

## 19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Serviços prestados	-	386	208	2.632
Deduções da receita bruta	-	(33)	(18)	(228)
<b>Total</b>	-	<b>353</b>	<b>190</b>	<b>2.404</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Venda de imóveis	402.662	995.930	202.590	658.700
Serviços prestados	3.500	11.871	2.297	6.850
Ajuste a valor presente	(8.272)	(12.339)	(450)	(8.689)
Provisão para distrato	6.257	4.389	5.641	6.611
Deduções da receita bruta	(10.624)	(25.971)	(5.098)	(15.799)
<b>Total</b>	<b>393.523</b>	<b>973.880</b>	<b>204.980</b>	<b>647.673</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

Apresentadas pelo período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### 20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Custo dos imóveis vendidos	(252.146)	(630.458)	(128.046)	(423.576)
Provisão para distrato	(4.953)	(3.389)	(3.740)	(3.591)
Custo financeiro	(5.477)	(14.439)	(2.793)	(4.942)
Garantia de obra	(3.164)	(7.183)	(1.503)	(4.110)
<b>Total</b>	<b>(265.740)</b>	<b>(655.469)</b>	<b>(136.082)</b>	<b>(436.219)</b>

### 21. Despesas administrativas

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas com pessoal	(5.045)	(14.563)	(3.927)	(11.377)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(1.411)	(4.966)	(1.238)	(3.153)
Serviços de terceiros	(3.607)	(11.637)	(2.193)	(7.093)
Depreciação	(167)	(634)	(183)	(558)
Manutenção e utilidades	(1.804)	(5.512)	(1.195)	(3.730)
Legais e cartoriais	(37)	(273)	(84)	(393)
Demais despesas	(47)	(265)	(68)	(201)
<b>Total</b>	<b>(12.118)</b>	<b>(37.850)</b>	<b>(8.888)</b>	<b>(26.505)</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas com pessoal	(5.084)	(15.087)	(4.060)	(11.712)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(2.782)	(6.483)	(1.238)	(3.153)
Serviços de terceiros	(5.304)	(15.649)	(2.638)	(9.059)
Depreciação	(254)	(889)	(186)	(567)
Manutenção e utilidades	(1.972)	(5.941)	(1.186)	(3.758)
Legais e cartoriais	(488)	(867)	(101)	(712)
Demais despesas	(201)	(445)	(246)	(451)
<b>Total</b>	<b>(16.085)</b>	<b>(45.361)</b>	<b>(9.655)</b>	<b>(29.412)</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

Apresentadas pelo período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



### 22. Despesas comerciais

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas com vendas	(2)	(11)	-	(26)
Marketing, propaganda e comunicação	(414)	(602)	(109)	(277)
Outras despesas	(10)	(36)	(11)	(18)
<b>Total</b>	<b>(426)</b>	<b>(649)</b>	<b>(120)</b>	<b>(321)</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas com vendas	(6.527)	(18.216)	(4.804)	(15.117)
Marketing, propaganda e comunicação	(7.967)	(20.098)	(3.279)	(16.377)
Despesas com estande	(15.575)	(35.150)	(9.027)	(21.860)
Outras despesas	(1.658)	(3.597)	(16)	(22)
<b>Total</b>	<b>(31.727)</b>	<b>(77.061)</b>	<b>(17.126)</b>	<b>(53.376)</b>

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

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Provisão para contingência	(1.174)	(3.010)	(875)	(1.837)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	-	873	-	(230)
Outras receitas (despesas)	1	104	-	3
<b>Total</b>	<b>(1.173)</b>	<b>(2.033)</b>	<b>(875)</b>	<b>(2.064)</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Provisão para contingência	(1.174)	(3.014)	(807)	(1.719)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	-	864	-	(230)
Outras receitas (despesas)	(7)	(303)	(536)	(1.000)
<b>Total</b>	<b>(1.181)</b>	<b>(2.453)</b>	<b>(1.343)</b>	<b>(2.949)</b>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

aplicadas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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



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

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	6.740	18.027	6.671	15.910
Variações monetárias	351	1.040	262	783
Multas e juros recebidos	1.131	3.024	1.250	3.452
<b>Receitas financeiras</b>	<b>8.222</b>	<b>22.091</b>	<b>8.183</b>	<b>20.145</b>
Despesa com juros	(6.135)	(14.026)	-	-
Despesas bancárias	(19)	(153)	(58)	(70)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(382)	(1.027)	(381)	(937)
Perdas com investimentos financeiros	53	-	-	(4.635)
Outras despesas financeiras	(412)	(981)	(318)	(518)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(6.895)</b>	<b>(16.187)</b>	<b>(757)</b>	<b>(6.160)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>1.327</b>	<b>5.904</b>	<b>7.426</b>	<b>13.985</b>

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	15.914	40.450	15.533	41.128
Variações monetárias	444	1.309	330	1.110
Multas e juros recebidos	1.840	4.640	1.500	4.432
Outras receitas financeiras	-	97	-	-
<b>Receitas financeiras</b>	<b>18.198</b>	<b>46.496</b>	<b>17.363</b>	<b>46.670</b>
Despesa com juros	(6.239)	(14.437)	(6)	(343)
Despesas bancárias	(205)	(758)	(382)	(563)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(564)	(1.488)	(456)	(1.150)
Perdas com investimentos financeiros	53	-	-	(4.640)
Outras despesas financeiras	(602)	(1.363)	(318)	(517)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(7.557)</b>	<b>(18.046)</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(7.213)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>10.641</b>	<b>28.450</b>	<b>16.201</b>	<b>39.457</b>

### 25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 6	-	-	17.828	5.172
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	97	104	143	104

## 26. Compromissos

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

## 27. Segmentos operacionais

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

## 28. Seguros

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

Modalidade	30/09/2024
	Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	60.002
Risco de engenharia	2.589.614
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	15.000
Garantias contratuais privada e setor público	129.465
Escritório	18.402
<b>Total</b>	<b>2.812.483</b>

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

## 29. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

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

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

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

## Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## Notas Explicativas

relacionadas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

**b) Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	19.660	15.234	28.842	38.262
Caixa restrito	-	-	5.384	1.353
Títulos e valores mobiliários	252.135	146.373	516.869	335.402
Contas a receber	-	-	882.290	653.499
Partes relacionadas e parceiros de negócios	48.018	31.037	36.670	31.037
<b>Valor justo</b>				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.560	1.364	6.560	1.364
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.458	1.871	220.918	216.978
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	215.643	-	244.856	-
Fornecedores	2.319	695	55.385	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	104.040	113.388
Partes relacionadas e parceiros de negócios	5.903	-	10.990	-
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	3.993	6.549
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	-	44.438	26.654	75.889
Instrumentos financeiros e derivativos	6.111	-	6.111	-

**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.



**Notas Explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

## Notas Explicativas

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

### Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 30/09/2024	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3)	28.636	CDI	100,1% do CDI	11,30%	3.237
Aplicações financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	3.808	CDI	99,5% do CDI	11,24%	428
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	306.563	CDI	101,6% do CDI	11,48%	35.193
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	126.114	CDI	103,1% do CDI	11,65%	14.693
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	84.192	Selic	100,0% da Selic	11,31%	9.520
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	6.560	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)	9,63%	632
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	892.299	INCC-DI	-	5,95%	53.056
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	25.776	IGPM/IPCA	-	4,16%	1.072
Parceiros de negócios ((a) Nota Explicativa nº 7)	14.569	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	12,30%	1.792
Parceiros de negócios ((b) Nota Explicativa nº 7)	-	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	12,80%	-
Parceiro de negócios ((c) Nota Explicativa nº 7)	21.181	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	12,80%	2.711
Conta corrente com partes relacionadas ((a) Nota Explicativa nº 7)	11.348	CDI	-	11,30%	1.282
<b>Total</b>	<b>1.521.046</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>123.616</b>



**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**  
Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Passivos financeiros	Saldo em 30/09/2024	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação ( <b>(i)</b> Nota Explicativa nº 9)	217.839	-	TR + 8,85% a.a.	9,69%	(21.109)
CCB - Financiamento imobiliário ( <b>(ii)</b> Nota Explicativa nº 9)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	13,25%	(13)
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (Nota Explicativa nº 10)	244.856	CDI	CDI + 0,5%; 109% CDI; e 11,1228% a.a.	10,65%	(26.077)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	4.399	IGPM	-	4,16%	(183)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	3.919	INCC-DI	-	5,95%	(233)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	95.703	IPCA	-	4,52%	(4.325)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	4.013	N/A	-	0,00%	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	3.993	INCC-DI	-	5,95%	(237)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) ( <b>(i);(ii)</b> Nota Explicativa nº 14)	26.654	INCC-DI	-	5,95%	(1.585)
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 14)	6.111	CDI	CDI 106 a.a.	11,98%	(732)
Conta corrente com partes relacionadas ( <b>(a)</b> Nota Explicativa nº 7)	5.087	CDI	-	11,30%	(575)
Aquisição de participação societária com partes relacionadas	5.903	INCC - 2	-	5,95%	(351)
<b>Total</b>	<b>618.578</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>(55.520)</b>



**Notas Explicativas**  
 Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas  
 Referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024  
 Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

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

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 06 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 08 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	13.679	204.261	<b>217.940</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	2.678	218.790	<b>221.468</b>	4.463	246.290	<b>250.753</b>
Arrendamento mercantil	508	950	<b>1.458</b>	745	2.233	<b>2.978</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	41.913	66.120	<b>108.033</b>

**h) Operação com instrumentos financeiros derivativos**

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	<b>56.561</b>	CDI menos 5% a.a.	<b>50.000</b>
Safra S.A.	Swap de fluxo de caixa (ii)	80.343	fev/24	fev/30	Pré	<b>77.562</b>	CDI 106% a.a.	<b>83.673</b>

Banco	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	
	Resultado derivativo/AVJORA	
Itaú Unibanco S.A. (i)	6.560	
Safra S.A. (ii)	(6.111)	
<b>Total</b>	<b>450</b>	

(i) a Companhia possui operação de *swap*, no qual tem a posição ativa considerando o índice do IPCA e como contrapartida passiva 100% do CDI menos taxa de juros de 5% a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado a aquisição de terreno para o empreendimento Alive da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA. Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

(ii) *Swap* de fluxo de caixa não constante vinculado a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 3ª Terceira Série da 1ª Primeira Emissão do CRIs, encurado a AVJORA. Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros trimestrais durante a vigência do contrato, na operação do swap, no qual tem a posição ativa considerando o índice do CDI e como contrapartida passiva 106% do CDI a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com o vencimento do CRIs, conforme Nota Explicativa nº 10.

**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. Há somente um cliente que representa 10% ou mais do total do saldo a receber e da receita operacional líquida do período. A Companhia possui uma operação de swap como forma de gerenciamento de risco relacionados à variação do IPCA.

**j) Valor justo dos instrumentos financeiros**

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

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

**Hierarquia de valor justo**

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

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

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

	Controladora	Consolidado
	Nível 2	Nível 2
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.561	6.561
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.993
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	-	26.654
Instrumentos financeiros e derivativos	6.111	6.111

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

A Companhia em 05 de novembro de 2024 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares e adicionais no montante de R\$ 80.600 (oitenta milhões e seiscentos mil reais), sendo dividendos intercalares no montante de R\$ 20.600 (vinte milhões e seiscentos mil reais) com base nas informações contábeis levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024 e dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) com base nas demonstrações financeiras referente ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, representando juntos, nesta data R\$ 0,41241470179 (aprox. 41 centavos de real) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos 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 é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os

critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 06 de novembro de 2024

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

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

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

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

São Paulo, 04 de novembro de 2024

O Comitê de Auditoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

São Paulo, 05 de novembro de 2024

À Diretoria

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

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

São Paulo, 05 de novembro de 2024

À Diretoria