

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	88
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	90
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	93
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

95

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
Total	199.534.352
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
Total	4.100.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.335.984	1.186.506	1.234.672
1.01	Ativo Circulante	167.509	131.819	282.041
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.234	6	173
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.234	6	173
1.01.02	Aplicações Financeiras	146.373	125.602	276.812
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	146.373	123.122	276.812
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	146.373	123.122	276.812
1.01.04	Estoques	337	962	890
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	337	962	890
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.377	4.790	4.035
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.377	4.790	4.035
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	188	459	131
1.01.08.03	Outros	188	459	131
1.01.08.03.01	Outros Créditos	188	459	131
1.02	Ativo Não Circulante	1.168.475	1.054.687	952.631
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.157	160.570	136.156
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	1.364	110.616	106.589
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	1.364	110.616	106.589
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	31.037	45.751	28.265
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	31.037	45.751	28.265
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.756	4.203	1.302
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	9.756	4.203	1.302
1.02.02	Investimentos	1.123.378	890.545	811.715
1.02.02.01	Participações Societárias	1.123.378	890.545	811.715
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	103.582	50.600	15.083
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.019.796	839.945	796.632
1.02.03	Imobilizado	2.439	2.881	3.940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.288	1.315	1.587
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.151	1.566	2.353
1.02.04	Intangível	501	691	820
1.02.04.01	Intangíveis	501	691	820
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	499	689	818

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.335.984	1.186.506	1.234.672
2.01	Passivo Circulante	9.461	8.275	48.205
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.452	5.923	5.004
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.452	5.923	5.004
2.01.02	Fornecedores	695	514	239
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	695	514	239
2.01.03	Obrigações Fiscais	180	231	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	180	231	244
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	180	231	244
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	628	578	504
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	628	578	504
2.01.05	Outras Obrigações	506	1.029	42.214
2.01.05.02	Outros	506	1.029	42.214
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	42.211
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	506	1.029	3
2.02	Passivo Não Circulante	53.534	6.540	8.334
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.243	1.472	2.149
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.243	1.472	2.149
2.02.02	Outras Obrigações	44.438	0	0
2.02.02.02	Outros	44.438	0	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	44.438	0	0
2.02.04	Provisões	7.853	5.068	6.185
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.853	5.068	6.185
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	7.853	5.068	6.185
2.03	Patrimônio Líquido	1.272.989	1.171.691	1.178.133
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593	-44.593

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	182.637	80.223	89.145
2.03.04.01	Reserva Legal	30.879	19.307	13.563
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	149.978	45.070	90.214
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	20.934	35.000	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154	-14.632
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	1.364	2.480	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.615	7.468	696
3.03	Resultado Bruto	3.615	7.468	696
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	205.046	73.916	145.531
3.04.01	Despesas com Vendas	-316	-213	-1.355
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.146	-30.890	-23.192
3.04.02.01	Despesas da Administração	-36.006	-27.312	-19.354
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.140	-3.578	-3.838
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.084	986	282
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	248.592	104.033	169.796
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	208.661	81.384	146.227
3.06	Resultado Financeiro	22.788	35.147	33.729
3.06.01	Receitas Financeiras	29.520	37.460	36.293
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.732	-2.313	-2.564
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	231.449	116.531	179.956
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-1.642	-2.224
3.08.01	Corrente	0	-1.642	-2.224
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	231.449	114.889	177.732
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	231.449	114.889	177.732
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1843	0,5784	0,8374
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,1843	0,5784	0,8374

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	231.449	114.889	177.732
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.116	2.480	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	230.333	117.369	177.732

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-44.528	-27.293	11.382
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-40.420	-23.801	11.656
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	231.449	116.531	179.957
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	822	863	779
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-248.592	-104.033	-169.796
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	648	458	469
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.785	-1.116	244
6.01.01.13	Outros resultados	0	-6	3
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-23.098	-32.550	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-4.434	-3.948	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.108	-2.605	4.156
6.01.02.01	Contas a receber	0	0	3.432
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	625	-72	760
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-6.140	-3.656	-4.471
6.01.02.04	Outros créditos	271	-328	2.566
6.01.02.05	Fornecedores	181	275	-67
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-51	-768	-428
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	1.529	919	2.375
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-523	1.025	-11
6.01.03	Outros	0	-887	-4.430
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	0	-887	-2.224
6.01.03.02	Juros pagos	0	0	-2.206
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	145.294	194.041	-569.260
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-200.189	-144.275	-438.463
6.02.02	Dividendos recebidos	219.910	177.475	140.484
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	-276	-2.944	-4.300
6.02.05	Aplicações financeiras	110.463	182.213	-263.568
6.02.06	Imobilizado e intangível	-76	157	-3.413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.686	-5.047	0
6.02.09	Partes relacionadas	19.148	-13.538	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-85.538	-166.915	-271.563
6.03.01	Partes relacionadas	0	0	-25.461
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	0	0	1.322
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	0	0	-50.000
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-941	-893	-783
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-129.035	-119.999	-142.212
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	0	-380
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	0	-46.023	-54.049
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	44.438	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.228	-167	-829.441
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6	173	829.614
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.234	6	173

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.066	-114.969	0	-129.035
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-35.000	-94.035	0	-129.035
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	20.934	-20.934	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.449	-1.116	230.333
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.449	0	231.449
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.116	-1.116
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	116.480	-116.480	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11.572	-11.572	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	104.908	-104.908	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-55.214	-64.075	0	-123.811
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-29.075	0	-29.075
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-48.713	0	0	-48.713
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	35.000	-35.000	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.889	2.480	117.369
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.889	0	114.889
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.480	2.480
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	50.814	-50.814	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.744	-5.744	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	45.070	-45.070	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-120.000	0	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	3.957	8.175	762
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.957	8.175	762
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.626	-10.715	-7.263
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.626	-10.715	-7.263
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.669	-2.540	-6.501
7.04	Retenções	-822	-863	-779
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-822	-863	-779
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.491	-3.403	-7.280
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	278.112	141.493	206.089
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	248.592	104.033	169.796
7.06.02	Receitas Financeiras	29.520	37.460	36.293
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	262.621	138.090	198.809
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	262.621	138.090	198.809
7.08.01	Pessoal	24.098	19.246	16.289
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.569	12.199	8.911
7.08.01.04	Outros	8.529	7.047	7.378
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	4.140	3.578	3.838
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	4.389	3.469	3.540
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	342	1.642	2.224
7.08.02.01	Federais	342	1.642	2.224
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.732	2.313	2.564
7.08.03.01	Juros	6.732	2.313	2.564
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	231.449	114.889	177.732
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	231.449	114.889	177.732

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	2.218.279	1.928.664	1.751.040
1.01	Ativo Circulante	1.737.964	1.517.195	1.139.963
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	39.615	33.635	7.115
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.262	32.685	4.620
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.353	950	2.495
1.01.02	Aplicações Financeiras	335.402	395.263	460.223
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	2.480	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	335.402	392.783	460.223
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	335.402	392.783	460.223
1.01.03	Contas a Receber	511.881	293.805	271.790
1.01.03.01	Clientes	511.881	293.805	271.790
1.01.04	Estoques	838.631	787.976	394.801
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	838.631	787.976	394.801
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.125	5.512	4.638
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.125	5.512	4.638
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.740	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.570	1.004	1.396
1.01.08.03	Outros	1.570	1.004	1.396
1.01.08.03.01	Outros Créditos	1.570	1.004	1.396
1.02	Ativo Não Circulante	480.315	411.469	611.077
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	361.134	357.224	591.097
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	1.364	110.616	106.589
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	1.364	110.616	106.589
1.02.01.04	Contas a Receber	141.618	101.226	81.194
1.02.01.04.01	Clientes	141.618	101.226	81.194
1.02.01.05	Estoques	173.937	108.677	388.060
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	173.937	108.677	388.060
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	31.037	30.816	13.330

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	31.037	30.816	13.330
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.178	5.889	1.924
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	12.998	5.878	1.912
1.02.01.10.04	Outros Créditos	180	11	12
1.02.02	Investimentos	103.582	50.600	15.083
1.02.02.01	Participações Societárias	103.582	50.600	15.083
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	103.582	50.600	15.083
1.02.03	Imobilizado	15.098	2.954	4.077
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.387	1.388	1.724
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.711	1.566	2.353
1.02.04	Intangível	501	691	820
1.02.04.01	Intangíveis	501	691	820
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	499	689	818

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	2.218.279	1.928.664	1.751.040
2.01	Passivo Circulante	352.846	334.718	359.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.755	7.801	5.989
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.755	7.801	5.989
2.01.02	Fornecedores	19.709	19.550	12.230
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.709	19.550	12.230
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.401	11.079	8.730
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.401	11.079	8.730
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	4.512	4.748	3.489
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	14.889	6.331	5.241
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.951	903	505
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.151	325	1
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.151	325	1
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	800	578	504
2.01.05	Outras Obrigações	274.948	292.680	330.212
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	14.361	14.361
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	14.361	14.361
2.01.05.02	Outros	274.948	278.319	315.851
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	42.211
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	222.283	242.221	233.569
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	48.209	34.650	36.434
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	4.456	1.448	3.637
2.01.06	Provisões	3.082	2.705	1.421
2.01.06.02	Outras Provisões	3.082	2.705	1.421
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.082	2.705	1.421
2.02	Passivo Não Circulante	450.913	337.889	141.991
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	192.027	43.715	2.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	189.348	42.243	413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	189.348	42.243	413
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.679	1.472	2.149
2.02.02	Outras Obrigações	236.794	280.345	123.092
2.02.02.02	Outros	236.794	280.345	123.092
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	89.177	91.531	0
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	71.728	111.408	104.593
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	75.889	77.406	18.499
2.02.03	Tributos Diferidos	3.713	2.251	4.450
2.02.04	Provisões	18.379	11.578	11.887
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.917	5.343	6.388
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	7.917	5.343	6.388
2.02.04.02	Outras Provisões	10.462	6.235	5.499
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.462	6.235	5.499
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.414.520	1.256.057	1.249.962
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	182.637	80.223	89.145
2.03.04.01	Reserva Legal	30.879	19.307	13.563
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	149.978	45.070	90.214
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	20.934	35.000	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154	-14.632
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	1.364	2.480	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	141.531	84.366	71.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	903.333	555.327	609.270
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-603.977	-368.988	-355.550
3.03	Resultado Bruto	299.356	186.339	253.720
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-79.228	-99.817	-77.157
3.04.01	Despesas com Vendas	-66.143	-63.952	-56.673
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.909	-32.544	-25.315
3.04.02.01	Despesas da Administração	-40.769	-28.966	-21.477
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.140	-3.578	-3.838
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.881	-2.002	677
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.705	-1.319	4.154
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	220.128	86.522	176.563
3.06	Resultado Financeiro	54.627	67.704	44.565
3.06.01	Receitas Financeiras	62.941	71.041	47.642
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.314	-3.337	-3.077
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	274.755	154.226	221.128
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.136	-23.318	-16.827
3.08.01	Corrente	-23.327	-23.850	-16.970
3.08.02	Diferido	-4.809	532	143
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	246.619	130.908	204.301
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	246.619	130.908	204.301
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	231.449	114.889	177.732
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.170	16.019	26.569
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1843	0,5784	0,8374
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,1843	0,5784	0,8374

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	246.619	130.908	204.301
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.116	2.480	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	245.503	133.388	204.301
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	230.333	117.369	177.732
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.170	16.019	26.569

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-251.391	80.014	-158.139
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	213.861	96.655	222.402
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	274.755	154.226	221.128
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	917	875	791
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-35.705	1.319	-4.154
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	9.377	476	2.946
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	10.549	3.479	-1.193
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	741	458	469
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-1.425	2.930	-258
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	-320	-1.230	-248
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	6.381	3.985	3.237
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.574	-1.045	-161
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	5.211	-577	-155
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-54.760	-64.293	0
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-4.434	-3.948	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-450.098	-9.675	-361.302
6.01.02.01	Contas a receber	-265.112	-50.936	-56.892
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-71.236	-51.351	-427.706
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-7.733	-4.840	-5.037
6.01.02.04	Outros créditos	-5.475	393	2.061
6.01.02.05	Fornecedores	159	7.320	6.597
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-26.121	5.031	44.859
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-16.822	-15.761	-1.115
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	2.954	1.812	2.819
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-61.943	43.904	68.261
6.01.02.10	Outras contas a pagar	1.231	54.753	4.851
6.01.03	Outros	-15.154	-6.966	-19.239
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-6.741	-6.830	-16.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	Juros pagos	-8.413	-136	-2.269
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	192.009	76.519	-449.949
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-31.668	-49.208	0
6.02.02	Dividendos recebidos	14.391	6.438	0
6.02.03	Venda (compra) de participação societária	0	5.934	0
6.02.04	Caixa restrito	-403	1.545	-2.493
6.02.05	Aplicações financeiras	220.277	130.186	-444.089
6.02.06	Imobilizado e intangível	-11.115	209	-3.367
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-3.686	-5.047	0
6.02.09	Partes relacionadas	4.213	-13.538	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	64.959	-128.468	-287.004
6.03.01	Partes relacionadas	-14.361	0	3.835
6.03.02	Empréstimos e financiamentos - Ingressos	197.095	42.334	1.524
6.03.03	Empréstimos e financiamentos - Amortização	-28.150	-405	-56.899
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-1.068	-893	-783
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-153.071	-132.755	-155.952
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	71.531	9.274	-24.300
6.03.07	Gastos com emissões de ações	0	0	-380
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	0	-46.023	-54.049
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	-1.517	0	0
6.03.10	Redução de capital	-5.500	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.577	28.065	-895.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.685	4.620	899.712
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.262	32.685	4.620

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-14.066	-114.969	0	-129.035	41.995	-87.040
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	71.531	71.531
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-24.036	-24.036
5.04.08	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-5.500	-5.500
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-35.000	-94.035	0	-129.035	0	-129.035
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	20.934	-20.934	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.449	-1.116	230.333	15.170	245.503
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.449	0	231.449	15.170	246.619
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.116	-1.116	0	-1.116
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	116.480	-116.480	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11.572	-11.572	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	104.908	-104.908	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.522	-55.214	-64.075	0	-123.811	-3.482	-127.293
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	9.274	9.274
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.023	0	0	0	-46.023	0	-46.023
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-29.075	0	-29.075	-12.756	-41.831
5.04.09	Outras Mutações	0	41.501	-41.501	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-48.713	0	0	-48.713	0	-48.713
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	35.000	-35.000	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.889	2.480	117.369	16.019	133.388
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.889	0	114.889	16.019	130.908
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.480	2.480	0	2.480
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	50.814	-50.814	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.744	-5.744	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	45.070	-45.070	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.089.371	-3	127.673	0	0	1.217.041	83.300	1.300.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-380	-14.632	-159.417	-42.211	0	-216.640	-38.040	-254.680
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-24.300	-24.300
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-380	0	0	0	0	-380	0	-380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.049	0	0	0	-54.049	0	-54.049
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-42.211	0	-42.211	-13.740	-55.951
5.04.09	Outras Mutações	0	39.417	-39.417	0	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos Intermediários e Intercalares	0	0	-120.000	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.732	0	177.732	26.569	204.301
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	135.521	-135.521	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.887	-8.887	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	126.634	-126.634	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-14.635	103.777	0	0	1.178.133	71.829	1.249.962

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	925.721	569.756	622.473
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	925.721	569.756	622.473
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-693.379	-461.794	-432.981
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-603.977	-368.988	-355.550
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-89.402	-92.806	-77.431
7.03	Valor Adicionado Bruto	232.342	107.962	189.492
7.04	Retenções	-917	-875	-791
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-917	-875	-791
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	231.425	107.087	188.701
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	98.646	69.722	51.796
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.705	-1.319	4.154
7.06.02	Receitas Financeiras	62.941	71.041	47.642
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	330.071	176.809	240.497
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	330.071	176.809	240.497
7.08.01	Pessoal	24.614	19.246	16.292
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.015	12.199	8.914
7.08.01.04	Outros	8.599	7.047	7.378
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	4.140	3.578	3.838
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	4.459	3.469	3.540
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50.524	23.318	16.827
7.08.02.01	Federais	50.524	23.318	16.827
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.314	3.337	3.077
7.08.03.01	Juros	8.314	3.337	3.077
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	246.619	130.908	204.301
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	231.449	114.889	177.732
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	15.170	16.019	26.569



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Encerramos 2023 muito satisfeitos com o nosso desempenho, tanto na operação como nos resultados contábeis. Fomos capazes de crescer em 10% A/A as vendas líquidas (% Lavvi), mesmo com um volume de lançamentos em VGV 11% menor do que nos lançamentos de 2022. O VGV lançado somou R\$1,5 bilhão e as vendas R\$1,2 bilhão. Tínhamos ainda outros produtos de qualidade para lançar em 2023, postergados por motivos estratégicos, permitindo-nos agora vislumbrar um forte VGV a lançar em 2024.

O ótimo desempenho na operação refletiu a qualidade dos poucos e bons produtos que colocamos em 2023, como é a nossa característica, sendo que o time comercial entregou velocidades de venda bastante saudáveis na média dos lançamentos, inclusive em nosso primeiro produto direcionado ao segmento econômico, com a marca Nowvo. A velocidade de vendas do estoque também foi saudável, mantendo nosso indicador de VSO (vendas sobre total da oferta, incluindo lançamentos e estoque) recorrentemente acima dos pares comparáveis. Em retrospectiva, ressalta-se que o desempenho foi alcançado apesar do cenário macro ainda desafiador, os juros Selic começaram a cair no 2º semestre de 2023, mas ainda não teve reflexos nos juros imobiliários.

Na DRE os resultados foram ainda mais fortes, com crescimentos acima de 60% na receita e no lucro bruto e com uma expansão ainda maior, bastante forte mesmo, do lucro líquido, que mais do que dobrou no ano (+101% A/A). Estes números refletem um somatório de fatores positivos, tais como: i) maior receita pelas maiores vendas; ii) maior receita por evolução de obras (avanço de %PoC), a qual vem numa crescente trimestre após trimestre, superando os R\$140 milhões no 4º tri; iii) despesas controladas e decrescentes em % da receita; e iv) maior resultado de equivalência patrimonial.

Nossa margem líquida anual fechou o ano em expressivos 25,6%. Vale destacar que de forma recorrente ao longo dos últimos 4 anos a margem anual da Companhia esteve sempre acima dos 20%. Com isso, hoje provavelmente temos a maior margem líquida de todo o setor de incorporação residencial listado em bolsa. Inclusive acima das mais eficientes empresas do segmento econômico, cujas margens líquidas costumam oscilar no patamar de 15 a 18%. Assim a Lavvi se posiciona como a mais rentável do setor.

Seguimos bastante ativos também na aquisição de terrenos de forma que ao final do ano possuíamos R\$4,6 bilhões em VGV potencial no *landbank* (visão total), além de um terreno de R\$2,3 bilhões de VGV potencial (a escriturar), de forma que nosso banco de terrenos está bastante sólido, pronto para entregar crescimento e rentabilidade.

Após termos entregue com muito sucesso no início do ano o One Park Perdizes, em dezembro foi a vez do Wonder by Praças, novamente com altíssimo índice de aceitação pelos clientes (quase nenhuma revistoria).

Distribuimos também R\$129 milhões em dividendos ao longo do ano, além de termos iniciado uma frequência trimestral para o pagamento de dividendos mínimos. Desta forma, além dos R\$129 milhões já pagos dentro de 2023, em Reunião do Conselho realizada ontem foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares relativos aos resultados do 4º trimestre de 2023, no montante de ~R\$ 21 milhões, ou ~R\$ 0,11 (onze centavos) por ação, a serem pagos ainda em março de 2024.

A Companhia queimou R\$203 milhões de caixa em 2023 (ex-dividendos), muito em função das aquisições de terrenos, de forma que a geração de caixa ex-terrenos registrou R\$109 milhões. Ao final, fechamos o ano com uma importante posição líquida de caixa, em R\$162 milhões.

Para 2024, com ótimos produtos e um time muito bom, pretendemos seguir despertando em nossos clientes e potenciais clientes a sensação de encantamento e de oportunidades imperdíveis, que consideram localizações privilegiadas, lazer superior, olhar nos detalhes e preços competitivos, tal como é a nossa característica, tanto na marca Lavvi como na marca Nowvo que também temos torres a lançar.

Administração



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.234	6	38.262	32.685
Caixa restrito	4	-	-	1.353	950
Títulos e valores mobiliários	5	146.373	125.602	335.402	395.263
Contas a receber	6	-	-	511.881	293.805
Imóveis a comercializar	7	337	962	838.631	787.976
Tributos a recuperar		5.377	4.790	6.125	5.512
Despesas com vendas a apropriar		-	-	4.740	-
Outros créditos		188	459	1.570	1.004
Total do ativo circulante		<u>167.509</u>	<u>131.819</u>	<u>1.737.964</u>	<u>1.517.195</u>
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários		1.364	110.616	1.364	110.616
Partes relacionadas	8	31.037	45.751	31.037	30.816
Contas a receber	6	-	-	141.618	101.226
Imóveis a comercializar	7	-	-	173.937	108.677
Tributos a recuperar		9.756	4.203	12.998	5.878
Outros créditos		-	-	180	11
Investimentos	9	1.123.378	890.545	103.582	50.600
Imobilizado		2.439	2.881	15.098	2.954
Intangível		501	691	501	691
Total do ativo não circulante		<u>1.168.475</u>	<u>1.054.687</u>	<u>480.315</u>	<u>411.469</u>
Total do ativo		<u>1.335.984</u>	<u>1.186.506</u>	<u>2.218.279</u>	<u>1.928.664</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
**Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	24.151	325
Fornecedores		695	514	19.709	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	48.209	34.650
Impostos e contribuições a recolher		180	231	4.512	4.748
Salários, encargos sociais		7.452	5.923	10.755	7.801
Adiantamentos de clientes	12	-	-	222.283	242.221
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	14.889	6.331
Partes relacionadas	8	-	-	-	14.361
Provisão para garantia	13	-	-	3.082	2.705
Arrendamento mercantil	10	628	578	800	578
Outras contas a pagar	14	506	1.029	4.456	1.448
Total do passivo circulante		9.461	8.275	352.846	334.718
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	189.348	42.243
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	71.728	111.408
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	3.713	2.251
Adiantamentos de clientes	12	-	-	89.177	91.531
Provisão para garantia	13	-	-	10.462	6.235
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	7.853	5.068	7.917	5.343
Arrendamento mercantil	10	1.243	1.472	2.679	1.472
Outras contas a pagar	14	44.438	-	75.889	77.406
Total do passivo não circulante		53.534	6.540	450.913	337.889
Patrimônio líquido					
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	30.879	19.307	30.879	19.307
Reserva de investimento	18	149.978	45.070	149.978	45.070
Dividendos adicionais	18	20.934	35.000	20.934	35.000
Ações em tesouraria	18	(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes		1.364	2.480	1.364	2.480
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.272.989	1.171.691	1.272.989	1.171.691
Acionistas não controladores		-	-	141.531	84.366
Total do patrimônio líquido		1.272.989	1.171.691	1.414.520	1.256.057
Total do passivo e patrimônio líquido		1.335.984	1.186.506	2.218.279	1.928.664

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	19	3.615	7.468	903.333	555.327
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(603.977)	(368.988)
Lucro bruto		3.615	7.468	299.356	186.339
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	22	(316)	(213)	(66.143)	(63.952)
Despesas administrativas	21	(36.006)	(27.312)	(40.769)	(28.966)
Despesas com honorários da administração	8	(4.140)	(3.578)	(4.140)	(3.578)
Resultado de equivalência patrimonial	9	248.592	104.033	35.705	(1.319)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(3.084)	986	(3.881)	(2.002)
Total receitas (despesas) operacionais		205.046	73.916	(79.228)	(99.817)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		208.661	81.384	220.128	86.522
Receitas financeiras	24	29.520	37.460	62.941	71.041
Despesas financeiras	24	(6.732)	(2.313)	(8.314)	(3.337)
Receita (despesas) financeiras líquidas		22.788	35.147	54.627	67.704
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		231.449	116.531	274.755	154.226
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	(1.642)	(23.327)	(23.850)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	(4.809)	532
Lucro líquido do exercício		231.449	114.889	246.619	130.908
Atribuível a:					
Acionistas controladores		231.449	114.889	231.449	114.889
Acionistas não controladores		-	-	15.170	16.019

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	231.449	114.889	246.619	130.908
Outros resultados abrangentes	(1.116)	2.480	(1.116)	2.480
Resultado abrangente total do exercício	230.333	117.369	245.503	133.388
Atribuível a:				
Acionistas controladores	230.333	117.369	230.333	117.369
Acionistas não controladores	-	-	15.170	16.019
Resultado abrangente total do exercício	230.333	117.369	245.503	133.388

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Notas	Capital social		Reserva de capital	Reserva de lucros			Ações em tesouraria	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							
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>35.000</u>	<u>(19.154)</u>	<u>-</u>	<u>2.480</u>	<u>1.171.691</u>	<u>84.366</u>	<u>1.256.057</u>	
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.531	71.531	
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.500)	(5.500)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	231.449	-	231.449	15.170	246.619	
Reserva legal	18	-	-	11.572	-	-	-	(11.572)	-	-	-	-	
Dividendos adicionais, Intermediários e Intercalares	18	-	-	-	-	(35.000)	-	(94.035)	-	(129.035)	-	(129.035)	
Dividendos declarados	18	-	-	-	-	20.934	-	(20.934)	-	-	(24.036)	(24.036)	
Destinação de resultados		-	-	-	104.908	-	-	(104.908)	-	-	-	-	
Outros resultados abrangentes	29	-	-	-	-	-	-	-	(1.116)	(1.116)	-	(1.116)	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>30.879</u>	<u>149.978</u>	<u>20.934</u>	<u>(19.154)</u>	<u>-</u>	<u>1.364</u>	<u>1.272.989</u>	<u>141.531</u>	<u>1.414.520</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Notas	Capital social		Reserva de capital	Reserva de lucros			Ações em tesouraria	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						
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.133.581	(44.590)	(3)	13.563	90.214	-	(14.632)	-	-	1.178.133	71.829	1.249.962
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.274	9.274
Recuperação de Ações	-	-	-	-	-	-	(46.023)	-	-	(46.023)	-	(46.023)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	(41.501)	-	41.501	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	114.889	-	114.889	16.019	130.908
Reserva legal	-	-	-	5.744	-	-	-	(5.744)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	-	-	-	-	(48.713)	-	-	(29.075)	-	(77.788)	-	(77.788)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	35.000	-	(35.000)	-	-	(12.756)	(12.756)
Destinação de resultados	-	-	-	-	45.070	-	-	(45.070)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-	2.480	2.480	-	2.480
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	231.449	116.531	274.755	154.226
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	822	863	917	875
Resultado de equivalência patrimonial	(248.592)	(104.033)	(35.705)	1.319
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	-	9.377	476
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	10.549	3.479
Juros incorridos sobre arrendamento	648	458	741	458
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(1.425)	2.930
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(320)	(1.230)
Provisão para garantia de obra	-	-	6.381	3.985
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.785	(1.116)	2.574	(1.045)
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	5.211	(577)
Receita de imóveis - unidades permutadas	-	-	-	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(23.098)	(32.550)	(54.760)	(64.293)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(4.434)	(3.948)	(4.434)	(3.948)
Outros resultados	-	(6)	-	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	-	-	(265.112)	(50.936)
Imóveis a comercializar	625	(72)	(71.236)	(51.351)
Tributos a recuperar	(6.140)	(3.656)	(7.733)	(4.840)
Outros créditos	271	(328)	(5.475)	393
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	181	275	159	7.320
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(26.121)	5.031
Impostos e contribuições a recolher	(51)	(768)	(16.822)	(15.761)
Salários, encargos sociais	1.529	919	2.954	1.812
Adiantamentos de clientes	-	-	(61.943)	43.904
Outras contas a pagar	(523)	1.025	1.231	54.753
	(44.528)	(26.406)	(236.237)	86.980
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	(887)	(6.741)	(6.830)
Juros pagos	-	-	(8.413)	(136)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(44.528)	(27.293)	(251.391)	80.014
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(200.189)	(144.275)	(31.668)	(49.208)
Dividendos recebidos	219.910	177.475	14.391	6.438
(Adição) Baixa de investimentos	(276)	(2.944)	-	5.934
Caixa restrito	-	-	(403)	1.545
Títulos e valores mobiliários	110.463	182.213	220.277	130.186
Imobilizado e intangível	(76)	157	(11.115)	209
Investimentos com operação de Swap	(3.686)	(5.047)	(3.686)	(5.047)
Partes relacionadas	19.148	(13.538)	4.213	(13.538)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento	145.294	194.041	192.009	76.519
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	-	-	(14.361)	-
Empréstimos e financiamentos - ingressos	-	-	197.095	42.334
Empréstimos e financiamentos - amortização	-	-	(28.150)	(405)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(941)	(893)	(1.068)	(893)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	71.531	9.274
Redução de capital	-	-	(5.500)	-
Pagamentos de dividendos	(129.035)	(119.999)	(153.071)	(132.755)
Ações em Tesouraria	-	(46.023)	-	(46.023)
Obrigações em contratos de SCP	44.438	-	(1.517)	-
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(85.538)	(166.915)	64.959	(128.468)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	15.228	(167)	5.577	28.065
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6	173	32.685	4.620
No fim do exercício	15.234	6	38.262	32.685
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	15.228	(167)	5.577	28.065

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	3.957	8.175	925.721	569.756
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(603.977)	(368.988)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.626)	(10.715)	(89.402)	(92.806)
	<u>(18.626)</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(693.379)</u>	<u>(461.794)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(14.669)</u>	<u>(2.540)</u>	<u>232.342</u>	<u>107.962</u>
Retenções				
Depreciações e amortizações	(822)	(863)	(917)	(875)
	<u>(822)</u>	<u>(863)</u>	<u>(917)</u>	<u>(875)</u>
Valor líquido produzido pela companhia	<u>(15.491)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>231.425</u>	<u>107.087</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	248.592	104.033	35.705	(1.319)
Receitas financeiras	29.520	37.460	62.941	71.041
	<u>278.112</u>	<u>141.493</u>	<u>98.646</u>	<u>69.722</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>262.621</u>	<u>138.090</u>	<u>330.071</u>	<u>176.809</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	15.569	12.199	16.015	12.199
Honorários dos administradores	4.140	3.578	4.140	3.578
Participações nos lucros	4.389	3.469	4.459	3.469
	<u>24.098</u>	<u>19.246</u>	<u>24.614</u>	<u>19.246</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	342	1.642	50.524	23.318
Juros e encargos financeiros	6.732	2.313	8.314	3.337
	<u>7.074</u>	<u>3.955</u>	<u>58.838</u>	<u>26.655</u>
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	231.449	114.889	231.449	114.889
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	15.170	16.019
	<u>231.449</u>	<u>114.889</u>	<u>246.619</u>	<u>130.908</u>
	<u>262.621</u>	<u>138.090</u>	<u>330.071</u>	<u>176.809</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 9, 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 demonstrações financeiras e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) 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

Notas Explicativas



demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Em 05 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras 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 derivativos (Nota Explicativa nº 3.3 (ii)), registrados ao valor justo.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

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

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

Nas 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 demonstrações financeiras 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.

Notas Explicativas



2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e expectativa de perdas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos; e

Notas Explicativas



- f) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** A Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*Impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imobilizado" e "Intangível".
- g) **Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar:** A Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa são mantidos para atender os compromissos de caixa de curto prazo. Incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Títulos e valores mobiliários

Títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, fundos de investimentos exclusivos e títulos públicos emitidos pelo governo federal. Os fundos exclusivos, controlados pela Companhia, são integralmente consolidados.

3.3. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente o recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas



Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia valoriza os instrumentos financeiros derivativos pelo seu valor justo, sendo um *swap* na Controladora a única operação dessa natureza em 31 de dezembro de 2023, e que tem como principais fontes de dados as divulgações do Banco Central do Brasil. Deve-se ressaltar que a volatilidade nos índices de inflação e de juros no Brasil vem causando mudanças significativas nesses dados em curtos períodos de tempos, que podem gerar variações significativas no valor justo.

3.4. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

3.5. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

3.6. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos

Notas Explicativas



sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia de terrenos, quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida. As mais-valias são classificadas como investimento na controladora e estoque no consolidado, sendo amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados, no caso o tratamento contábil aplicado pela Companhia é a amortização reconhecida no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de POC e FIT (fração ideal do terreno) dos empreendimentos lançados.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.8. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de imóveis, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento

Notas Explicativas



correspondente ao recebimento de um percentual do Valor Geral de Vendas (“VGV”) do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativos a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são inicialmente registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com o RET, em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

3.13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

Notas Explicativas



A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia e suas controladas e coligadas, adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia e suas controladas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto à terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Notas Explicativas



- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> Possuem substância comercial; É provável o recebimento da contraprestação; Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; e Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado tenha superado as condições da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação ou a companhia opte por renunciar as condições da cláusula suspensiva;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

Notas Explicativas



Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: **(i)** parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; **(ii)** estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada: **(i)** suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; **(ii)** estornar o total das receitas reconhecidas até então; **(iii)** estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; e **(iv)** reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo no seu registro inicial, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

Notas Explicativas



Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços, quando aplicável, é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável e avaliar se existem imóveis a comercializar escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.18. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia realizada considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

3.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.20. Resultado básico e diluído por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do exercício atribuível aos acionistas, sobre a média ponderada das ações em circulação no exercício social considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.d.

Notas Explicativas



3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.22. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. Nas sociedades onde os aportes são classificados como instrumento financeiro passivo, as obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas à pagar (Nota Explicativa nº 14). Nesses casos, os contas à pagar serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nas sociedades onde há termos e condições estabelecidas em contratos e acordos de sócios que atendem ao critério de instrumento patrimonial, os valores aportados são apresentados na linha de não controladores. Em ambos acordos, as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sócias ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

3.23. Arrendamentos

Arrendamentos em que a Companhia é arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro ou operacional.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: **(i)** o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; **(ii)** quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; **(iii)** custos diretos incorridos; e **(iv)** estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Notas Explicativas



Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido).

A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do exercício é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.24. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

- **Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023**

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substituiu o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e *inputs* para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o *IFRS Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicarem julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecerem divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

Reforma Tributária no Brasil

Reforma tributária Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

- **Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Notas Explicativas



Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)

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 1 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). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao 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.
- 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.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IAS 21/ CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas



4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixas e bancos	3	6	2.122	6.571
Aplicações financeiras (i)	15.231	-	36.140	26.114
Total	15.234	6	38.262	32.685

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de dezembro de 2023 o rendimento médio correspondia a 100,27% CDI, (para a controladora e consolidado são de 101% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (i)	1.353	950
Total	1.353	950

(i) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 100% da variação do CDI (mesma variação do CDI em 31 de dezembro de 2022). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos (i)	67.475	17.308	256.504	286.969
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	78.898	108.294	78.898	108.294
Títulos públicos federais (iii)	-	108.136	-	108.136
Instrumentos financeiros e derivativos (iv)	1.364	2.480	1.364	2.480
Total	147.737	236.218	336.766	505.879
Circulante	146.373	125.602	335.402	395.263
Não circulante	1.364	110.616	1.364	110.616

(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 86,54% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI); e

(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 e variável, onde tiveram remuneração média de 76,60% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, tiveram rendimento médio de 110,21% do CDI).

Notas Explicativas



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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	24.454	73.000
Depósitos a prazo - DPGE - (b)	-	1.189
Letras Financeiras - LFSN (c)	10.076	8.831
Títulos Públicos - LFT (d)	27.153	919
Operações compromissadas (e)	-	8.405
Cotas em fundos de investimentos (f)	17.215	15.950
Total	78.898	108.294

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 134,67% do CDI

(b) Depósito a Prazo com Garantia Especial (DPGE) remuneradas à taxa média de 108,72% do CDI;

(c) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 107,56% do CDI;

(d) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 98,03% da Selic;

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

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

(iii) Os títulos públicos federais eram remunerados pela variação do IPCA mais juros de 0,84% a.a. e 1,70% a.a.; e

(iv) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA, (Nota Explicativa nº 29 (h)).

6. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Unidades em construção	628.145	410.261
Unidades concluídas	52.100	2.914
Serviços prestados	3	239
Ajuste a valor presente	(18.630)	(8.081)
Provisão para distrato	(8.119)	(10.302)
Total	653.499	395.031
Circulante	511.881	293.805
Não circulante	141.618	101.226

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

Notas Explicativas



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\$ 10.549 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (despesa de R\$ 3.479 em 31 de dezembro de 2022), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o exercício findo em 31 em dezembro de 2023 variaram entre 5,31% a.a. e 6,65% a.a. (variação entre 3,79% e 6,09% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A vencer		
Até 01 ano (i)	526.727	303.779
Acima de 01 até 02 anos	145.725	107.716
Acima de 02 até 03 anos	7.793	1.680
Subtotal unidades concluídas e em construção	680.245	413.175
Serviços prestados	3	239
Ajuste a valor presente	(18.630)	(8.081)
(-) Provisão para distratos	(8.119)	(10.302)
Total	653.499	395.031

(i) Em 31 de dezembro de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 1.198 (R\$ 2.938 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui saldos de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo R\$ 18.050 referente ao empreendimento Wonder by Praças da Cidade, que teve o seu habite-se em dezembro de 2023 e R\$ 6.195 referente ao empreendimento Novvo Barra Funda que teve seu lançamento em novembro de 2023.

A movimentação da provisão para distrato no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(10.302)	(6.245)
Adições	(23.087)	(28.803)
Baixas	25.270	24.746
Saldo no fim do exercício	(8.119)	(10.302)

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.

Notas Explicativas



7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	-	-	374.203	310.255
Imóveis concluídos	-	-	5.396	2.333
Terrenos para futuras corporações	337	962	502.558	469.918
Adiantamentos a fornecedores	-	-	11.951	9.047
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	108.915	96.906
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	7.537	7.216
Juros capitalizados	-	-	2.008	978
Total	337	962	1.012.568	896.653
Circulante	337	962	838.631	787.976
Não circulante	-	-	173.937	108.677

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	978	1.093
Juros incorridos no exercício (Nota Explicativa nº 10)	10.399	246
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(9.369)	(361)
Saldo no fim do exercício	2.008	978

Notas Explicativas



8. Partes relacionadas

Os saldos de partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo				
Mútuo financeiro (a)	13.306	11.514	13.306	11.514
Mútuo financeiro (b)	859	5.210	859	5.210
Mútuo financeiro (c)	16.872	13.292	16.872	13.292
Subtotal de mútuos financeiros	31.037	30.016	31.037	30.016
Redução de capital a receber (d)	-	14.935	-	-
Redução de capital a receber (e)	-	800	-	800
Total ativo	31.037	45.751	31.037	30.816
Passivo				
Redução de capital a pagar (f)	-	-	-	14.361
Total passivo	-	-	-	14.361

A seguir demonstramos os saldos dos mútuos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	30.016	13.330
Liberações	1.477	14.232
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	4.462	4.236
(-) Amortizações	(4.918)	(1.782)
Saldo no fim do exercício	31.037	30.016

Notas Explicativas

(a) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022
	BR Corp. Empreendimentos Companhia Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Sócia	13.306	11.514
Total					13.306	11.514

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

(b) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022
	Habitram Empreendimentos Companhia 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	Sócia	859	5.210
Total					859	5.210

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

(c) Mútuo financeiro

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022
	Habitram Empreendimentos Companhia 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	Sócia	16.872	13.292
Total					16.872	13.292

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

Notas Explicativas

**(d) Redução de capital a receber (Controladora)**

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2021 da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda, totalmente liquidado em 2023.

(e) Redução de capital a receber (Controladora)

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de dezembro de 2022 da investida CBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda, totalmente liquidado em 2023.

(f) Redução de capital a pagar (Consolidado)

Trata-se de saldo a pagar da redução de capital ocorrida em 31 de dezembro de 2021 a sócios da investida Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda, totalmente liquidado em 2023.

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

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2023 no montante de até R\$ 7.645 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$ 5.798). Em 31 de dezembro de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 7.236 (Em 31 de dezembro de 2022 o total incorrido referente ao exercício de 2022 foi de R\$5.656) – excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Conselho	300	300	6	6
Diretoria	3.149	2.682	4	5
Encargos	691	596		
Total	4.140	3.578	10	11

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 administração de obra

A Companhia firmou em outubro de 2017, contrato de prestação de serviços, em regime de preço fechado, com a Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, para administração e manutenção da obra do Nativ Tatuapé, empreendimento lançado pela Companhia em maio de 2019. Os valores são devidos e registrados na medida do custo incorrido da obra e apurados por meio de medições mensais. A obra do empreendimento foi concluída em fevereiro de 2022, a Companhia pagou quatro parcelas entre maio de 2022 e novembro de 2023, referente à prestação de serviços sobre os gastos da manutenção de obra previstos, totalizando o montante de R\$ 2.189.

Notas Explicativas

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

Companhia mantinha 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\$ 846 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(j) Contratos de Sociedades em Cotas de Participação (Controladora)

Conforme acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários "TOV". Os valores dessa operação totalizam R\$ 44.438 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e encontram-se registrados no grupo de "Outras contas a pagar", especificamente em rubrica de "Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs – Partes Relacionadas", conforme Nota Explicativa nº 14 (ii).

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas	1.019.796	839.945	-	-
Coligadas	103.582	50.600	103.582	50.600
Saldo dos investimentos	1.123.378	890.545	103.582	50.600

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	890.545	811.715	50.600	15.083
Adição líquida de investimento - aportes de capital e Afac (a)	200.189	144.275	31.668	43.274
Dividendos distribuídos	(219.910)	(177.475)	(14.391)	(6.438)
Resultado de equivalência patrimonial (b)	248.592	104.033	35.705	(1.319)
Valor excedente pago na aquisição (c)	-	2.944	-	-
Investimentos com operação de Swap (d)	3.686	5.047	-	-
Outros	276	6	-	-
Saldo no fim do exercício	1.123.378	890.545	103.582	50.600

(a) Em 31 de dezembro de 2023 do total de adição líquida de investimentos, R\$ 280.189 correspondiam a adições de investimentos enquanto e (R\$ 80.000) correspondiam a valores de redução de capital, conforme acordos assinados entre os sócios das empresas Lavvi Madri, Lavvi Lisboa, Lavvi Nova Iorque e Lavvi Moscou com os respectivos valores de R\$ 13.200, R\$ 11.000, R\$ 8.800 e R\$ 47.000.

(b) Inclui efeito de despesa de juros capitalizados no valor de R\$ 137 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (despesa de R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022); e inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 1.811 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023;

Notas Explicativas

- (c) 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 excedente apurado na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida “CBR 122” adquiriu 90% do capital social; e
- (d) 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.

Notas Explicativas



A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Investida	(% Particip.)	31/12/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	461	429	10	22	32	22	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.439	983	355	102	365	81	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	763	476	173	114	201	80	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.302	314	1.016	1.972	2.808	1.854	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	1.683	561	(8)	1.130	1.122	1.130	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	7.366	5.238	1.373	754	2.128	754	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	4.396	1.558	(4.958)	7.797	2.270	6.237	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	197.547	137.503	27.777	32.267	60.044	32.267	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	118.613	87.014	13.166	18.433	31.599	18.433	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	98.837	83.665	(7.515)	22.687	15.020	22.460	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	177.847	2.851	175.972	(977)	104.998	(586)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	65.736	36.059	13.004	16.672	23.741	13.338	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	143.013	74.523	72.019	(3.529)	68.490	(3.529)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	135.282	33.471	74.815	26.997	101.811	26.997	-	-

Notas Explicativas



		31/12/2023							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
Investida	(% Particip.)	PL antes do resultado				Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	resultado	Resultado				
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



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

(*) Percentual de participação indireta em investida controlada.

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

Notas Explicativas



Investida	(% Particip.	31/12/2022							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	478	468	246	(236)	10	(236)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.393	1.038	226	129	284	103	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.051	638	(129)	1.542	989	1.080	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	4.262	1.506	(2.357)	5.114	2.591	4.807	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	6.889	5.396	209	1.283	1.492	1.283	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	3.507	2.134	938	435	1.373	435	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	61.698	9.329	36.696	15.673	41.895	12.538	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	184.607	133.730	31.837	19.039	50.876	19.039	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.433	46.967	31.147	3.319	34.466	3.319	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	88.575	70.991	(849)	18.433	17.409	18.249	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.908	14	18.447	(2.553)	15.894	(2.553)	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.345	22.341	34.401	5.603	32.003	4.482	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.147	84.518	39.597	(968)	38.629	(968)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	136.922	27.107	97.516	12.299	109.815	12.299	-	-

Notas Explicativas



Investida	(% Particip.	31/12/2022							
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	229.051	56.735	175.515	(3.199)	172.316	(3.199)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90.419	35.884	51.875	2.660	54.535	2.660	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	78.717	28.044	28.610	22.063	50.673	22.063	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.890	12.612	48.131	(1.853)	37.022	(1.482)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51%	179.047	86.025	69.818	23.204	47.423	11.829	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	58.107	6.211	52.051	(155)	41.517	(124)	-	-
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	81.369	16.135	65.425	(191)	65.234	(191)	-	-
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.106	28.921	4.205	(19)	4.186	(19)	-	-
Lavvi Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	386	321	10	55	65	55	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9	-	10	(1)	9	(1)	-	-

Notas Explicativas



Investida	(%) Particip.	31/12/2022							
		Balanco patrimonial		PL antes do resultado		Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	Resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	9.110	4.635	(2.386)	6.861	1.790	2.744	1.790	2.744
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	141.042	43.420	117.579	(19.958)	48.811	(4.063)	48.810	(4.063)
Outros									
Juros capitalizados (i)						977	(112)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)						4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)						8.878	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (iv)						5.047	-	-	-
Total Investimentos						890.545	104.033	50.600	(1.319)

- (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;

Notas Explicativas

- (iii) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.) no qual a investida “CBR 122” adquiriu 90% do capital social; e
- (iv) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

Notas Explicativas



10. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A. e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,02% a.a.	jun/2025 e jul/2026	213.398	42.365
CCB - Financiamento imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2024	101	203
Total				213.499	42.568
Circulante				24.151	325
Não circulante				189.348	42.243

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 1.074.093 (R\$ 634.389 de limites em 31 de dezembro de 2022), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2024.

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Até 01 ano	24.151	325
Acima de 01 até 02 anos	59.282	102
Acima de 02 até 03 anos	130.066	42.141
Total	213.499	42.568

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	42.568	414
Adições	197.095	42.334
Amortizações	(28.150)	(405)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 7)	10.399	361
Juros pagos	(8.413)	(136)
Saldo no fim do exercício	213.499	42.568

Notas Explicativas

**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 31 de dezembro de 2023.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para pagamento de arrendamento	3.044	2.742	5.684	2.742
(-) Ajuste a valor presente	(1.173)	(692)	(2.205)	(692)
Total	1.871	2.050	3.479	2.050
Circulante	628	578	800	578
Não circulante	1.243	1.472	2.679	1.472

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/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.

Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

A vencer em:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Até 01 ano	986	945	1.502	945
Acima de 01 até 02 anos	574	988	1.111	988
Acima de 02 até 03 anos	305	601	863	601
Acima de 03 até 04 anos	291	208	872	208
Acima de 05 anos	888	-	1.336	-
(-) Ajuste a valor presente	(1.173)	(692)	(2.205)	(692)
Saldo no fim do exercício	1.871	2.050	3.479	2.050

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.050	2.653	2.050	2.653
Adição	205	-	1.847	-
Remensuração	(91)	(168)	(91)	(168)
Juros incorridos	648	458	741	458
Pagamentos	(941)	(893)	(1.068)	(893)
Saldo no fim do exercício	1.871	2.050	3.479	2.050

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	2.761	3.041	2.761	3.041
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	86	(280)	1.728	(280)
Saldo no final do exercício	2.847	2.761	4.489	2.761
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(529)	(619)	(611)	(619)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de curta duração ou de pequeno valor (cremalheiras e guas 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.

Notas Explicativas



11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Compromissos em moeda corrente	113.388	138.110
Contratos de SCPs	6.549	7.948
Total	119.937	146.058
Circulante	48.209	34.650
Não circulante	71.728	111.408

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

Compromissos em moeda corrente representa obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA.

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

Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A vencer em		
Até 01 ano	48.209	34.650
Acima de 01 até 02 anos	20.219	42.364
Acima de 02 até 03 anos	23.168	26.656
Acima de 03 anos	28.341	42.388
Total	119.937	146.058

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	212.867	160.007
Adiantamentos de clientes – permutas	98.593	173.745
Total	311.460	333.752
Circulante	222.283	242.221
Não circulante	89.177	91.531

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

Notas Explicativas



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

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

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obra (i)	10.704	6.747
Unidades concluídas (ii)	2.840	2.193
Total	13.544	8.940
Circulante	3.082	2.705
Não circulante	10.462	6.235

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

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	31.451	77.406
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)	-	-	2.292	-
Demais obrigações (iv)	506	1.029	2.164	1.448
Total	44.944	1.029	80.345	78.854
Circulante	506	1.029	4.456	1.448
Não circulante	44.438	-	75.889	77.406

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

Notas Explicativas



- (ii) Representam acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários "TOV". O objeto da transação consistirá na constituição de sociedade em conta de participação, 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) Do total de demais obrigações, em 31 de dezembro de 2023, R\$ 1.757 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2022).

15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	5.068	6.185	5.343	6.388
Constituição e atualização de provisão	2.785	426	2.785	498
Reversão de provisão	-	(1.543)	(211)	(1.543)
Saldo no fim do exercício	7.853	5.068	7.917	5.343

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributário	7.853	5.068	7.853	5.068
Trabalhista	-	-	64	275
Total	7.853	5.068	7.917	5.343

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/12/2023	31/12/2022
Tributário	1.157	14
Trabalhista	984	950
Cível	171	57
Total	2.312	1.021

Notas Explicativas



16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Diferenças temporárias – RET		
IRPJ – diferido	5.955	2.845
CSLL – diferida	3.119	1.490
PIS – diferido	1.748	835
Cofins – diferido	8.081	3.860
(-) Provisão para distratos	(301)	(448)
Total	18.602	8.582
<hr/>		
Circulante	14.889	6.331
<hr/>		
Não circulante	3.713	2.251

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

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Base – RET	472.575	225.750
Alíquota nominal – RET	4%	4%
Total tributos RET	18.903	9.030
(-) Provisão para distratos	(301)	(448)
Total tributos RET	18.602	8.582
<hr/>		
Circulante	14.889	6.331
<hr/>		
Não circulante	3.713	2.251

Notas Explicativas



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	231.449	116.531	274.755	154.226
Alíquota - 34%	(78.693)	(39.621)	(93.417)	(52.437)
Resultado de equivalência patrimonial	84.522	35.371	12.140	(448)
Créditos fiscais não constituídos	(5.829)	-	(5.829)	-
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	2.608	3.492	(1.239)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	55.478	30.806
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	(1.642)	(28.136)	(23.318)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	(1.642)	(23.327)	(23.850)
Diferido	-	-	(4.809)	532
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	(1.642)	(28.136)	(23.318)

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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	3.064.362	2.387.681
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.713.964)	(1.209.062)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(9.820)	(11.780)
Receita a apropriar com venda de imóveis	1.340.578	1.166.839
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.940.431	1.514.445
Custos incorridos apropriados	(1.091.357)	(765.184)
Provisão para distrato - efeito em custos	(6.437)	(6.977)
Compromissos com custos orçados a apropriar	842.637	742.284
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	497.941	424.555

Notas Explicativas



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	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	374.203	310.255
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	399.863	438.932
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	774.066	749.187

(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 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias

b) Ações em tesouraria

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

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 567/15, especificou-se o seguinte:

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas; e
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2023 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2022).

Data do programa de recompra	31/12/2023	31/12/2022
Quantidade inicial de Ações em Tesouraria	4.100.000	8.656.900
08/06/2022 (-) Cancelamento de ações (i)	-	(8.656.900)
08/06/2022 Ações adquiridas (ii)	-	4.100.000
Quantidade final de Ações em Tesouraria	4.100.000	4.100.000

(i) Em 08 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o

Notas Explicativas



cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria do segundo programa de recompra aprovado em 06 de outubro de 2021, ou seja, 8.656.900 (oito milhões e seiscentas e cinquenta e seis mil e novecentas) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 41.501, encerrando antecipadamente o programa de recompra de ações aprovado em 06 de outubro de 2021; e

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

A cotação das referidas ações, em 28 de dezembro de 2023, era de R\$ 8,81, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 4,77- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2022).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2023 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2023	31/12/2022
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	36.181	19.557

c) Transação de capital

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

d) Lucro por ação

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	231.449	114.889
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	198.644
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	1,1843	0,5784

e) Dividendos adicionais distribuídos

- i) Em 05 de maio de 2022, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 42.211, referente aos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2021;
- ii) Em 11 de maio de 2022, a Companhia distribuiu dividendos intermediários no montante de R\$ 17.788, com base nas reservas de lucros conforme apurado nas demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2021, representando, naquela data, R\$ 0,08792 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;

Notas Explicativas



- iii) Em 09 de setembro de 2022, a Companhia distribui dividendos intermediários no montante de R\$ 30.925 e intercalares no montante de R\$ 29.075, totalizando o montante de R\$ 60.000 com base nas reservas de lucros apresentadas nas demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2021 e com base nas informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2022, representando, naquela data, R\$ 0,307008 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;
- iv) 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;
- v) 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; e
- vi) 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.
- vii) 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.
- viii) 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.

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 39.066 (R\$ 1.789 em dezembro de 2022):

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	231.449	114.889
(-) Reserva Legal (5%)	11.573	5.744
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	219.875	109.145
Dividendos mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	54.969	27.286
(-) Dividendos intercalares no exercício	(94.035)	(29.075)
Excedente de dividendos distribuídos	(39.066)	(1.789)

Movimentação das reservas de lucros	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	45.070	90.214
(-) Cancelamento de ações	-	(41.501)
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(94.035)	(77.788)

Notas Explicativas



(-) Dividendos adicionais	(20.934)	(35.000)
(-) Reserva legal	(11.573)	(5.744)
Resultado do exercício	231.449	114.889
Subtotal da reserva de investimento	149.977	45.070

Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	231.449	114.889
Constituição da reserva legal -%	5%	5%
(-) Reserva Legal	11.573	5.744
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	219.875	109.145
Dividendos mínimo estatutário -%	25%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	-	-
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	219.875	109.145
(-) Dividendos Intercalares	(94.035)	(29.075)
(-) Dividendo Adicionais (i)	(20.934)	(35.000)
Total destinado a reserva de lucros	104.907	45.070

(i) Conforme descrito na nota de eventos subsequentes nº 30.

Outros resultados abrangentes

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

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Venda de imóveis	-	-	926.394	569.371
Serviços prestados	3.957	8.175	8.451	6.794
Ajuste a valor presente	-	-	(10.549)	(3.479)
Provisão para distrato	-	-	1.425	(2.930)
Deduções da receita bruta	(342)	(707)	(22.388)	(14.429)
Total	3.615	7.468	903.333	555.327

Notas Explicativas



20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(588.539)	(365.769)
Provisão para distrato	320	1.229
Custo financeiro	(9.377)	(473)
Garantia de obra	(6.381)	(3.975)
Total	(603.977)	(368.988)

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(15.569)	(12.199)	(16.015)	(12.199)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(4.389)	(3.469)	(4.459)	(3.469)
Serviços de terceiros	(9.484)	(6.329)	(12.267)	(7.624)
Depreciação	(822)	(863)	(917)	(875)
Manutenção e utilidades	(5.041)	(3.871)	(5.176)	(4.010)
Legais e cartoriais	(435)	(512)	(1.255)	(614)
Demais despesas	(266)	(69)	(680)	(175)
Total	(36.006)	(27.312)	(40.769)	(28.966)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com vendas	(27)	(128)	(18.864)	(15.751)
Marketing, propaganda e comunicação	(260)	(39)	(20.393)	(12.061)
Despesas com estande	-	-	(26.882)	(35.849)
Outras despesas	(29)	(46)	(4)	(291)
Total	(316)	(213)	(66.143)	(63.952)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingência	(2.785)	1.116	(2.574)	1.043
Outros ganhos (perdas) com investimentos (i)	(301)	(140)	(301)	(2.888)
Outras receitas (despesas)	2	10	(1.006)	(157)
Total	(3.084)	986	(3.881)	(2.002)

- (i) Do total de outros ganhos (perdas) com investimentos no exercício findo em de 31 de dezembro de 2023, (R\$ 268) representam despesa com prospecções descontinuadas de terrenos (R\$ (3.830) no exercício findo em de 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	23.098	32.550	54.760	64.293
Variações monetárias	1.988	584	2.374	615
Instrumentos financeiros derivativos	-	378	-	378
Multas e juros recebidos	4.434	3.948	5.807	5.755
Receitas financeiras	29.520	37.460	62.941	71.041
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	-	-	(520)	(35)
Despesas bancárias	(72)	(124)	(739)	(861)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(1.373)	(1.724)	(1.625)	(1.735)
Perdas com investimentos financeiros	(4.635)	-	(4.640)	-
Outras despesas financeiras	(652)	(465)	(790)	(706)
Despesas financeiras	(6.732)	(2.313)	(8.314)	(3.337)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	22.788	35.147	54.627	67.704

25. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa de investimento e financiamento e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 7	-	-	10.400	361
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	91	168	91	168
Cancelamentos de ações em tesouraria, conforme Nota Explicativa nº 18	-	41.501	-	41.501
Dividendos propostos conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 18	20.934	35.000	20.934	35.000

26. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2023, 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.

Notas Explicativas

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	31/12/2023 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	52.502
Risco de engenharia	1.895.949
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	10.000
Garantias contratuais privada e setor público	128.255
Escritório	19.830
Total	2.106.536

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

29. Instrumentos financeiros**a) Gestão de risco de capital**

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (arredamentos mercantis detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) 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



b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	15.234	6	38.262	32.685
Caixa restrito	-	-	1.353	950
Títulos e valores mobiliários	146.373	236.218	335.402	505.879
Contas a receber	-	-	653.499	395.031
Partes relacionadas	31.037	45.751	31.037	30.816
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	1.364	2.480	1.364	2.480
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.871	2.050	216.978	44.618
Fornecedores	695	514	19.709	19.550
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	113.388	138.110
Partes relacionadas	-	-	-	14.361
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	6.549	7.948
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	44.438	-	75.889	-

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;

Notas Explicativas

- 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



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 2023 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 31/12/2023	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 4)	36.140	CDI	100,3% do CDI	9,31%	3.363
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 4)	1.353	CDI	100,0% do CDI	9,28%	126
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 5)	256.504	CDI	86,5% do CDI	8,03%	20.600
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	51.745	CDI	76,6% do CDI	7,11%	3.678
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	27.153	SELIC	100,0% da Selic	9,54%	2.590
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 5)	1.364	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva).	8,86%	121
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 6)	628.145	INCC-DI	-	3,46%	21.706
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 6)	52.100	IGPM/IPCA	-	3,16%	1.648
Mútuo financeiro (a) Nota Explicativa nº 8)	13.306	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	10,28%	1.368
Mútuo financeiro (b) Nota Explicativa nº 8)	859	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	10,78%	93
Mútuo financeiro (c) Nota Explicativa nº 8)	16.872	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10,78%	1.819
Total	1.085.541		Impacto no resultado e patrimônio líquido		57.112

Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 31/12/2023	Fator de Risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação (i) Nota Explicativa nº 10)	213.398	-	TR + 8,98% a.a.	9,39%	(20.038)
CCB - Financiamento Imobiliário ((ii) Nota Explicativa nº 10)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a.	11,23%	(11)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	4.585	IGPM	-	3,16%	(145)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	3.281	INCC-DI	-	3,46%	(113)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	105.522	IPCA	-	3,75%	(3.957)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	6.549	N/A	-	-	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	-	INCC-DI	-	3,46%	-
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs ((i);(ii) Nota Explicativa nº 14)	75.889	INCC-DI	-	3,46%	(2.622)
Total	409.325		Impacto no resultado e patrimônio líquido		(26.886)

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	24.151	189.348	213.499
Arrendamento mercantil	628	1.243	1.871	800	2.679	3.479
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	48.209	71.728	119.937

Notas Explicativas



i) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

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	65.168	CDI menos 5% a.a.	58.046
							Controladora e Consolidado	
							31/12/2023	
<i>Swap de fluxo de caixa - Accrual</i>								8.486
<i>Swap de fluxo de caixa - MTM</i>								7.122
Ativo derivativo								1.364

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

Notas Explicativas

i) **Concentração de risco**

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

j) **Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no exercício em 31 de dezembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora Nível 2	Consolidado Nível 2
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	1.364	1.364
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	6.549
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	75.889

Notas Explicativas**30. Eventos subsequentes****Dividendos adicionais**

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 5 de março de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2023, no valor de R\$ 20.934. Essa deliberação ocorre ad referendum da Assembleia Geral Ordinária prevista para 22 de abril de 2024 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Os R\$ 20.934 em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,10711356927 (aprox. dez centavos) por ação.

Emissão de notas comerciais

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 19 de janeiro de 2024, a Companhia deliberou e autorizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais em até três séries, no valor total de R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais). A emissão será para colocação privada e servirá como lastro para a oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A Opea Securitizadora S.A. será a securitizadora, com a possibilidade de emissão de lote adicional aumentado em até 20% caso seja identificado excesso de demanda. A Administração recebeu autorização para realizar todos os atos necessários, incluindo a contratação de prestadores de serviços. A negociação e celebração de documentos, como o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública", também foram aprovadas. O procedimento de bookbuilding foi então realizado no dia 22 de fevereiro de 2024, onde ficou definido o montante total de R\$ 218.790 (duzentos e dezoito milhões setecentos e noventa mil reais), distribuídos em 3 séries: 1ª série: de CDI + 1% (pré-bookbuilding) para CDI + 0,5%; 2ª série 1: 110,5% do CDI (pré-bookbuilding) para 109% do CDI; e 3ª série 1: DI29 + 1% ou 11,40%, sendo dos 2 o maior % (pré-bookbuilding) para 11,1228%. Os juros são trimestrais e a amortização é no vencimento: em 5 anos para as séries 1 e 2 e em 6 anos para a série 3.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA		
Companhia: Lavvi Empreendimentos Imobiliários S/A		Posição em 31/12/2023
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (1)	55.418.779	27,8%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda (2)	55.418.778	27,8%
Tarpon Capital	30.170.200	15,2%
Outros	58.526.924	29,3%
Total	199.534.352	100,0%

(1) Ações detidas pelo Grupo Cyrela:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	47.932.493	24,0%
Seller Consultoria Imobiliaria E Representacoes Ltda	7.486.286	3,8%
Total	55.418.779	27,8%

(2) Ações detidas pela RH Empreend e pessoas físicas vinculadas:

Acionista	Ações	
	Quantidade	%
RH Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.194.298	16,1%
Ralph Horn	19.354.337	9,7%
Ovadia Horn	3.870.143	1,9%
Total	55.418.778	27,8%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO		
Posição em 31/12/2023		
Acionista	Ações	
	Quantidade	%
Controlador	121.489.223	61%
Administradores		
Conselho de Administração	86.800	0%
Diretoria	8.200	0%
Ações em Tesouraria	4.100.000	2%
Outros Acionistas	73.850.129	37%
Total	199.534.352	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

De acordo com o Estatuto Social, capítulo IX artigo 48, a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade 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 a aplicação do CPC47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.15 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa no 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, novamente, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, para validar o reconhecimento de receita: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) testes, em

base amostral, dos orçamentos aprovados pela administração e confronto com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) para as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtivemos esclarecimentos e realizamos análises nas evidências apresentadas para suportar as variações ocorridas; (d) testes da acuracidade dos cálculos matemáticos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) testes, em base amostral de contratos de vendas, testes de recebimentos subsequentes e recálculo da atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) leitura e entendimento dos novos contratos de vendas se atendem aos critério para reconhecimento de receita ao longo tempo de acordo com o estágio da obra; (g) envolvimento de especialista em engenharia, para análise dos controles e processos utilizados para acompanhamento e revisão dos custos à incorrer considerando os estágios de execução dos empreendimentos e (h) testes, em base amostral da documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o reconhecimento de receita e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados

às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de março 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)

Relatório Anual Resumido do Comitê de Auditoria

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria ("Comitê") é um órgão de caráter permanente, colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno ("Regimento Interno"), e pela legislação e regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM nº 23 de fevereiro de 2021 ("RCVM 23").

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia para inclusão de previsão do Comitê. Em decorrência dessa aprovação, em 09 de maio de 2023, foi realizada reunião do Conselho de Administração na qual foi aprovada a instalação do Comitê, seu Regimento Interno e eleitos os seguintes membros: (i) Sr. Nessim Abadi, qualificado como Coordenador do Comitê; (ii) Sra Daniella Sasson de Figueira; e (iii) Sr. Rogério Gonçalves. O mandato dos atuais membros do Comitê se encerrará em 09 de maio de 2025.

O Regimento Interno foi posteriormente alterado em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de novembro de 2023.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, bimestralmente, previamente às reuniões do Conselho de Administração, de acordo com o calendário corporativo e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenar ou por quaisquer 2 (dois) membros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o Comitê reuniu-se 6 (seis) vezes, em 06 de março de 2023, em 08 de maio de 2023, em 06 de julho de 2023, em 07 de agosto de 2023, em 15 setembro de 2023 e em 06 de novembro de 2023.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no período a contar da sua eleição, em maio de 2023 a março de 2024 foram: (a) análise e recomendação acerca das informações financeiras intermediárias da individuais e consolidadas da Companhia referentes aos períodos encerrados em 30 de junho de 2023, 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2023; e (b) análise e recomendações acerca do Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; c) reunião para acompanhamento dos trabalhos de auditoria interna; e d) reunião para tratar de operações com partes relacionadas.

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, apreciaram as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e a proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social de 2023 e, considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê ao longo do exercício social, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas em Assembleia Geral.

São Paulo 04 de março de 2024.

Nessim Abadi – Coordenador

Daniella Sasson de Figueira - Membro

Rogério Gonçalves - Membro

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 demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 Janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 5 de março 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 demonstrações financeiras da Companhia para o período de 1 janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 05 de março de 2024

À Diretoria