

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Informações financeiras individuais e
consolidadas

Em 30 de junho de 2026

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações financeiras individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Demonstrações do Valor Adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 04 de agosto de 2026.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a)	179.041	167.652	192.713	184.489
Caixa restrito	3.b)	-	-	-	4.788
Títulos e valores mobiliários	4	202.085	261.279	744.680	721.673
Contas a receber	5	69	67	1.134.203	1.183.587
Imóveis a comercializar	6	9.573	8.655	2.087.760	1.405.098
Tributos a recuperar		3.619	9.661	13.075	29.811
Impostos diferidos		-	-	2.644	2.521
Despesas com vendas a apropriar		-	-	40.101	24.995
Outros créditos		1.582	1.557	10.933	8.383
Total do ativo circulante		395.969	448.871	4.226.109	3.565.345
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	6.766	6.485	6.766	6.485
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	77.921	89.213	76.716	43.119
Contas a receber	5	-	-	320.087	194.225
Imóveis a comercializar	6	-	-	48.277	423.368
Tributos a recuperar		19.725	15.986	44.478	21.045
Outros créditos		13	-	2.180	2.169
Investimentos	8	1.955.704	1.795.847	191.738	198.139
Imobilizado		1.675	1.504	55.311	29.588
Intangível		2.822	2.882	3.555	3.089
Total do ativo não circulante		2.064.626	1.911.917	749.108	921.227
Total do ativo		2.460.595	2.360.788	4.975.217	4.486.572

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	171.054	186.994
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	14.541	15.982	17.041	17.123
Fornecedores		2.702	6.348	85.639	91.611
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	236.722	147.988
Impostos e contribuições a recolher		335	462	16.897	27.895
Salários, encargos sociais		12.826	13.567	25.428	23.701
Adiantamentos de clientes	12	-	-	255.606	237.794
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	35.022	38.627
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	3.955	4.931	3.901	4.861
Provisão para garantia	13	-	-	8.179	5.699
Dividendos a pagar	18.f)	140.000	-	140.000	-
Arrendamento mercantil		81	81	408	409
Outras contas a pagar	14	47	1.449	29.038	16.087
Total do passivo circulante		174.487	42.820	1.024.935	798.789
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	448.424	276.646
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	805.064	797.439	832.978	830.207
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	497.153	465.471
Adiantamentos de clientes	12	-	-	296.855	253.091
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	11.307	6.277
Provisão para garantia	13	-	-	34.729	27.279
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	25.900	22.466	25.900	22.466
Arrendamento mercantil		758	758	1.625	1.625
Outras contas a pagar	14	4.309	-	83.283	23.925
Total do passivo não circulante		836.031	820.663	2.232.254	1.906.987
Patrimônio líquido					
Capital social	18.a)	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações		(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	18.c)	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	18.f)	76.334	68.709	76.334	68.709
Reserva de investimento	18.f)	277.989	333.123	277.989	333.123
Outros resultados abrangentes	18.g)	6.766	6.485	6.766	6.485
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.450.077	1.497.305	1.450.077	1.497.305
Acionistas não controladores					
		-	-	267.951	283.491
Total do patrimônio líquido		1.450.077	1.497.305	1.718.028	1.780.796
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.460.595	2.360.788	4.975.217	4.486.572

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações dos resultados individuais e consolidados
 Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho 2025
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Receita líquida	19	44	88	140	441	495.377	868.335	481.894	816.524
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(48)	(48)	(323.665)	(577.578)	(317.337)	(526.404)
Lucro bruto		44	88	92	393	171.712	290.757	164.557	290.120
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	21	(125)	(77)	224	59	(49.362)	(87.937)	(27.556)	(55.839)
Despesas administrativas	22	(19.631)	(38.652)	(14.689)	(28.542)	(25.173)	(52.874)	(18.933)	(39.387)
Despesas com honorários da administração		(1.788)	(3.211)	(3.227)	(4.488)	(1.788)	(3.211)	(3.217)	(4.478)
Resultado de equivalência patrimonial	8	126.604	228.261	135.978	240.441	28.320	51.417	22.204	41.605
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	23	(1.425)	(4.101)	(1.831)	(2.988)	(1.414)	(4.200)	(1.782)	(3.262)
Total receitas (despesas) operacionais		103.635	182.220	116.455	204.482	(49.417)	(96.805)	(29.284)	(61.361)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		103.679	182.308	116.547	204.875	122.295	193.952	135.273	228.759
Receitas financeiras	24	15.258	32.806	18.215	31.281	34.212	69.098	31.918	58.355
Despesas financeiras	24	(36.317)	(62.623)	(16.170)	(30.681)	(37.579)	(66.054)	(22.741)	(39.886)
Receita (despesas) financeiras líquidas		(21.059)	(29.817)	2.045	600	(3.367)	3.044	9.177	18.469
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		82.620	152.491	118.592	205.475	118.928	196.996	144.450	247.228
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	-	-	(15.582)	(11.752)	(14.044)	(20.659)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	-	-	(800)	(625)	(1.862)	(1.671)
Lucro líquido do período		82.620	152.491	118.592	205.475	102.546	184.619	128.544	224.898
Atribuível a:									
Acionistas controladores		82.620	152.491	118.592	205.475	82.620	152.491	118.592	205.475
Acionistas não controladores		-	-	-	-	19.926	32.128	9.952	19.423
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais		0,4228	0,7803	0,6068	1,0514	0,5247	0,9447	0,6577	1,1508

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações dos resultados abrangentes individuais e consolidados
 Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho 2025
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Lucro líquido do período	82.620	152.491	118.592	205.475	102.546	184.619	128.544	224.898
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	107	(281)	(270)	(866)	107	(281)	(270)	(866)
Resultado abrangente total do período	82.727	152.210	118.322	204.609	102.653	184.338	128.274	224.032
Atribuível a:								
Acionistas controladores	82.727	152.210	118.322	204.609	82.727	152.210	118.322	204.609
Acionistas não controladores	-	-	-	-	19.926	32.128	9.952	19.423
Resultado abrangente total do período	82.727	152.210	118.322	204.609	102.653	184.338	128.274	224.032

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações do patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025

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

	Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais e Intercalares					
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.133.581	(44.590)	(3)	68.709	333.123	-	-	6.485	1.497.305	283.491	1.780.796
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.941	34.941
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	152.491	-	152.491	32.128	184.619
Destinação de resultados		-	-	-	7.625	108.650	-	(116.275)	-	-	-	-
Dividendos deliberados de exercícios anteriores	18	-	-	-	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Dividendos mínimo obrigatórios		-	-	-	-	-	36.216	(36.216)	-	-	-	-
Distribuição de resultados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.609)	(22.609)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	281	281	-	281
Saldos em 30 de junho de 2026		1.133.581	(44.590)	(3)	76.334	241.773	36.216	-	6.766	1.450.077	267.951	1.718.028

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações do patrimônio líquido
 Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro 2025
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros				Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em Tesouraria					
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.133.581	(44.590)	(3)	48.005	282.440	80.000	(19.154)	-	5.584	1.485.863	255.250	1.741.113
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.465	15.465
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.800)	(4.800)
Cancelamento das ações em tesouraria	18	-	-	-	-	(19.154)	-	19.154	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	205.475	-	205.475	19.423	224.898
Destinação de resultados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	-	(128.840)	-	-	-	(128.840)	(33.000)	(161.840)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	-	866	866	-	866
Saldos em 30 de junho de 2025		1.133.581	(44.590)	(3)	48.005	263.286	(48.840)	-	205.475	6.450	1.563.364	252.338	1.815.702

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

Larvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações dos fluxos de caixa individual e consolidado
Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	152.491	205.475	196.996	247.228
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	205	252	240	371
Depreciação de estandes de vendas	-	-	5.784	-
Depreciação de propriedades para investimento	-	-	17	-
Resultado de equivalência patrimonial	(228.261)	(240.441)	(51.417)	(41.605)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	51.275	25.518	77.887	25.475
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	(1.941)	9.925
Juros incorridos sobre arrendamento	-	83	-	-
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	8.586	11.894
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(5.805)	(11.037)
Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	-	-	771	-
Provisão para garantia de obra	-	-	9.930	6.012
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	3.434	2.446	3.434	2.402
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	677	3.481
Rendimentos sobre aplicações financeiras	(28.447)	(22.864)	(62.830)	(48.780)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(3.613)	(8.391)	(2.645)	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(2)	-	(81.470)	(142.815)
Imóveis a comercializar	(918)	(2.703)	(301.766)	(162.447)
Tributos a recuperar	2.303	2.003	(6.697)	(2.657)
Outros créditos	(38)	3.342	(17.667)	(7.896)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	(3.646)	(2.190)	(5.972)	(12.172)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	120.416	34.609
Impostos e contribuições a recolher	(127)	1.424	7.839	40.894
Salários, encargos sociais	(741)	(2.405)	1.727	(1.572)
Adiantamentos de clientes	-	-	61.575	20.511
Outras contas a pagar	6	-	10.528	1.807
	(56.079)	(38.451)	(31.803)	(26.372)
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	(1.347)	(30.589)	(21.896)
Juros pagos	(45.091)	(21.720)	(70.200)	(32.468)
Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades operacionais	(101.170)	(61.518)	(132.592)	(80.736)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adição/Baixa líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	(106.632)	(123.433)	2.574	19.636
Dividendos recebidos	175.036	347.843	55.244	60.043
Provisão para investimentos com passivo descoberto	2.602	-	-	-
Caixa restrito	-	-	4.788	(5.348)
Títulos e valores mobiliários	87.360	51.842	39.542	66.272
Imobilizado e intangível	(316)	(1.096)	(32.230)	(1.298)
Investimentos com operação de Swap e outros	281	419	281	419
Partes relacionadas e parceiros de negócios	14.905	(106.356)	(30.952)	(88.525)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	173.236	169.219	39.247	51.199
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(976)	7.527	(960)	(841)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	337.810	319.729
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(184.568)	(137.494)
Certificados de recebíveis imobiliários - Ingressos	-	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários - Amortização	-	-	(2.403)	(1.019)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	-	(211)	-	(146)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(25.059)	8.631
Pagamentos de dividendos	(60.000)	(100.640)	(82.609)	(133.640)
Obrigações em contratos de SCP	299	-	59.358	887
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(60.677)	(93.324)	101.569	56.107
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	11.389	14.377	8.224	26.570
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	167.652	60.370	184.489	98.937
No fim do período	179.041	74.747	192.713	125.507
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	11.389	14.377	8.224	26.570

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações do valor adicionado individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	97	483	890.753	838.101
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	-	(46)	(577.578)	(526.404)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(16.677)	(9.387)	(109.690)	(74.872)
	(16.677)	(9.433)	(687.268)	(601.276)
Valor adicionado bruto	(16.580)	(8.950)	203.485	236.825
Depreciações e amortizações	(205)	(252)	(5.770)	(371)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(16.785)	(9.202)	197.715	236.454
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	228.261	240.441	51.417	41.605
Receitas financeiras	32.806	31.281	69.098	58.355
	261.067	271.722	120.515	99.960
Valor adicionado total a distribuir	244.282	262.520	318.230	336.414
Distribuição do valor adicionado	244.282	262.520	318.230	336.414
Pessoal				
Remuneração direta	16.629	10.461	17.550	10.980
Benefícios	1.679	995	1.697	1.005
Honorários dos administradores	2.771	4.488	2.771	4.478
Participações nos lucros	6.474	8.981	6.850	9.211
FGTS	816	600	816	600
	28.369	25.525	29.684	26.274
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	4	18	32.931	42.229
Municipais	5	24	1.864	1.678
	9	42	34.795	43.907
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e encargos financeiros	62.623	30.681	66.054	39.886
Aluguéis	790	797	3.078	1.449
	63.413	31.478	69.132	41.335
Remuneração de capitais próprios				
Lucros do período	152.491	205.475	152.491	205.475
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	32.128	19.423
	152.491	205.475	184.619	224.898

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

1. Contexto operacional

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Controladora” ou “Lavvi”) é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede à Av. Angélica, 2.346, andar 8, Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016.

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

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

2. Apresentação das informações financeiras e as políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 à companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras individuais e consolidadas.

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

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgadas na Nota Explicativa nº 3 nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 10 de março de 2026 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.lavvi.com.br.

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

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

As informações financeiras trimestrais intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA. referentes aos seis meses findo em 30 de junho de 2026 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 04 de agosto de 2026, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

a) Companhias controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras

As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações 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 dos empreendimentos: 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 3.16 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025;
- b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas 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 ou outros modelos financeiros aprovados. 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. 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;
- 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"; e
- 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 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. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixas e bancos	1.587	105	2.024	4.357
Aplicações financeiras (i)	177.454	167.547	190.689	180.132
Total	179.041	167.652	192.713	184.489

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 30 de junho de 2026, para a controladora e consolidado, o rendimento médio correspondia a 100,11% CDI (para a controladora e consolidado são de 100,06% do CDI em 31 de dezembro de 2025).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Caixa restrito	-	4.788

Referem-se a saldos bancários com restrições para saque imediato e a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes (com rendimento médio de 98,80% do CDI em 31 de dezembro de 2025).

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Fundos de investimentos (i)	20.810	70.617	563.405	531.011
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	181.275	190.662	181.275	190.662
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.766	6.485	6.766	6.485
Total	208.851	267.764	751.446	728.158
Circulante	202.085	261.279	744.680	721.673
Não circulante	6.766	6.485	6.766	6.485

(i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 99,33% do CDI em 30 de junho de 2026 (em 31 de dezembro de 2025, tiveram rendimento médio de 99,91% do CDI);

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivo com participação de 100,00% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 99,02% do CDI em 30 de junho de 2026 (em 31 de dezembro de 2025, tiveram rendimento médio de 100,23% do CDI); e

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

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Debêntures	-	3.919
Letras Financeiras - LFSN	-	11.440
Títulos Públicos - LFT (a)	181.275	174.998
Operações compromissadas	-	305
Total	181.275	190.662

(a) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,24% da Selic;

5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Unidades em construção	1.385.505	1.281.442
Unidades concluídas	150.502	173.668
Serviços prestados	874	301
(-) Ajuste a valor presente	(48.107)	(50.047)
(-) Provisão para distrato	(32.318)	(26.157)
(-) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	(2.166)	(1.395)
Total	1.454.290	1.377.812
Circulante	1.134.203	1.183.587
Não circulante	320.087	194.225

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros de 10% ao ano.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber das vendas de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre juros médio 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 reversão de despesa de R\$ 1.941 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 (despesa de R\$ 17.973 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 variaram entre 8,79% a.a. e 10,91% a.a. (variação entre 9,18% a.a. e 9,66% a.a. no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025).

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Vencidos (i)	7.763	4.907
A vencer		
Até 01 ano	1.172.909	1.232.930
Acima de 01 até 02 anos	356.209	173.871
Acima de 02 até 03 anos	-	43.703
Subtotal unidades concluídas e em construção	1.536.881	1.455.411
(-) Ajuste a valor presente	(48.107)	(50.047)
(-) Provisão para distratos	(32.318)	(26.157)
(-) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	(2.166)	(1.395)
Total	1.454.290	1.377.812

A movimentação da provisão para distrato no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Provisão para distrato		
Saldo inicial	(26.157)	(19.274)
Adições	(10.269)	(13.770)
Baixas	4.108	6.887
Saldo final	(32.318)	(26.157)



A movimentação das perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (PECLD) do período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas a seguir:

Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(1.395)	-
Adições	(4.607)	(2.471)
Baixas	3.836	1.076
Saldo final	(2.166)	(1.395)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Imóveis em construção	-	-	793.595	572.553
Imóveis concluídos	-	-	172.127	106.085
Terrenos para futuras incorporações	9.573	8.655	1.093.788	1.087.141
Adiantamentos a fornecedores	-	-	35.510	30.000
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	29.346	23.542
Juros capitalizados	-	-	11.671	9.145
Total	9.573	8.655	2.136.037	1.828.466
Circulante	9.573	8.655	2.087.760	1.405.098
Não circulante	-	-	48.277	423.368

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos juros capitalizados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	9.145	2.229
Juros incorridos no período	28.131	42.529
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos	(25.605)	(35.613)
Saldo final	11.671	9.145



7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativo				
Mútuo com partes relacionadas (a)	1.205	46.143	-	49
Subtotal conta corrente com partes relacionadas	1.205	46.143	-	49
Parceiro de negócios (b)	15.967	17.599	15.967	17.599
Parceiro de negócios (c)	26.749	25.471	26.749	25.471
Parceiro de negócios (d)	34.000	-	34.000	-
Subtotal de parceiros de negócios	76.716	43.070	76.716	43.070
Total ativo	77.921	89.213	76.716	43.119
Passivo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	3.955	4.931	3.901	4.861
Total passivo	3.955	4.931	3.901	4.861

A seguir a Companhia demonstra os saldos dos mútuos financeiros no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Movimentação das partes relacionadas ativas	Controladora e consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	43.119	37.794
Liberações (i)	34.000	-
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	2.597	6.608
(-) Amortizações	(3.000)	(1.283)
Saldo final	76.716	43.119

(i) Liberação de recurso via mútuo a CDG Empreendimentos S/A vinculado ao empreendimento Lavvi Inglaterra, veja item (d) Parceiro de negócios infra.

(a) Mútuo com partes relacionadas

Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.486	-	-
Lavvi Malta Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.548	-	-
Novvo Alaska Empreendimentos Imobiliários Ltda	733	717	-	-
Novvo Argentina Empreendimentos Imobiliários Ltda	321	-	-	-
Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	29	-	-	-
Novvo Estados Unidos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	34.173	-	-
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.178	-	-
Outras partes relacionadas	122	41	-	49
Ativo total conta corrente com partes relacionadas	1.205	46.143	-	49



Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Cyrela Brazil Realty S.A - aquisição de participação societária	3.721	4.697	3.901	4.861
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	234	234	-	-
Passivo total conta corrente com partes relacionadas	3.955	4.931	3.901	4.861

(b) Parceiro de negócios

Mutuante	Mutuária	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2026	31/12/2025
	BR Corp. Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	31/12/2026	Parceiro de negócios	15.967	17.599
Companhia						
Total					15.967	17.599

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

(c) Parceiro de negócios

Mutuante	Mutuária	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2026	31/12/2025
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/09/2028	Parceiro de negócios	26.749	25.471
Companhia						
Total					26.749	25.471

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

(d) Parceiro de negócios

Mutuante	Mutuária	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2026	31/12/2025
	CDG Empreendimentos S/A	100% do CDI	Até expedição do habite-se	Parceiro de negócios	34.000	-
Companhia						
Total					34.000	-

Acordo de sócios firmado em 19 de março de 2026, que prevê empréstimo de R\$ 34.000, com desembolso em 09 de junho de 2026, a ser quitado a medida de realização da carteira de clientes do futuro empreendimento a ser desenvolvido na Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda, ao qual a mutuária estará vinculada.



(e) Remuneração da administração

i) Remuneração global

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2026, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 23 de abril de 2026 o montante de até R\$ 16.300 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a remuneração global definida era de R\$ 15.300). Em 30 de junho de 2026, o total incorrido referente ao período de seis meses foi de R\$ 10.337 (em 30 de junho de 2025, o total incorrido referente ao período de seis meses de 2025 foi de R\$ 7.083) – excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Conselho da administração	150	300	6	6
Conselho fiscal	37	-	3	-
Diretoria	2.500	4.725	4	4
Encargos	537	1.005	-	-
Total	3.224	6.030	13	10

iii) Remuneração por ações

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

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

(f) Contratos de prestação de serviços com prospecção de terrenos e comercial

A Companhia mantinha acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos e comercial com duas partes relacionadas (membro próximo de pessoa com influência significativa que reporta) que totalizaram o montante de remunerações no valor de R\$ 2.096 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 (R\$ 2.398 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025).

8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Controladas (a)	1.779.251	1.590.845	-	-
Coligadas (a)	176.453	203.594	190.886	197.270
Controladas com passivo descoberto	-	1.408	-	-
Propriedades para investimento (b)	-	-	852	869
Saldo dos investimentos	1.955.704	1.795.847	191.738	198.139



A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	1.795.847	1.455.713	198.139	135.678
Adição líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	103.389	325.669	(2.720)	41.585
Provisão para investimento com passivo descoberto	4.010	1.408	-	-
Dividendos distribuídos	(175.037)	(483.443)	(55.245)	(81.405)
Resultado de equivalência patrimonial	228.261	491.988	51.417	98.382
Investimentos com operação de <i>swap</i>	(28)	(743)	-	-
Outros	(738)	5.255	164	3.030
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	-	872
(-) Depreciação de propriedades para investimento	-	-	(17)	(3)
Saldo final	1.955.704	1.795.847	191.738	198.139

(a) A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

		30/06/2026							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
	(%)	PL antes do resultado					Equivalência patrimonial		Equivalência patrimonial
Investida	Participação	Ativo	Passivo	resultado	Resultado	Investimento		Investimento	
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	316	-	(305)	(10)	316	10	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	330.190	(147.947)	(150.821)	(31.422)	182.243	31.422	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imob. Ltda.	94%	3.638	(116)	(3.428)	(94)	3.311	88	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	229.350	(95.588)	(126.243)	(7.519)	133.762	7.519	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1	(2)	1	-	(1)	-	-	-
Lavvi China Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1	-	(2)	1	1	-		
Lavvi Coreia do Sul Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1	-	(2)	1	1	-		
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	268.053	(145.778)	(93.964)	(28.311)	122.275	28.311	-	-
Lavvi Croácia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	49.946	(36.314)	(13.629)	(2)	13.631	2	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	8	(1)	(7)	-	7	-	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	459.068	(349.419)	(111.618)	1.968	54.811	(984)	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1.874	(5)	(1.870)	1	1.869	(1)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imob. Ltda.	55%	143.785	(98.892)	(38.337)	(6.555)	24.690	3.605	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	9	(1)	(8)	-	8	-	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	194.530	(63.032)	(133.094)	1.596	131.498	(1.596)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	79.220	(56.515)	(20.045)	(2.659)	22.704	2.659	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	102.574	(23.580)	(85.074)	6.079	79.661	(6.079)	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	1.679	(976)	(1.046)	343	562	(274)	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	4.048	(687)	(3.265)	(97)	2.689	78	-	-
Lavvi Malta Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	183.519	(67.346)	(118.703)	2.529	116.173	(2.529)	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	6.132	(1.895)	(4.155)	(81)	4.237	81	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	29.236	(3.077)	(24.103)	(2.055)	26.159	2.055	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imob. Ltda.	60%	247.171	(137.381)	(86.069)	(23.721)	65.874	14.233	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	24.906	(7.508)	(19.680)	2.282	17.399	(2.282)	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	184.290	(89.046)	(84.887)	(10.357)	76.195	8.286	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	1.931	(2.025)	(291)	385	(75)	(308)	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	116.281	(36.313)	(78.370)	(1.597)	79.968	1.598	-	

Investida	Participação (%)	30/06/2026							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				resultado	Resultado				
Lavvi Paris Empreendimentos Imob. Ltda.	70%	497	(369)	(377)	250	89	(175)	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	420.297	(324.748)	(56.743)	(38.806)	95.549	38.806	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	111.511	(68.463)	(43.989)	941	43.049	(941)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	111.050	(39.404)	(52.120)	(22.527)	57.318	18.022	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	47.150	(47.012)	(138)	-	138	-	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	14	-	(13)	(1)	14	1	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	19.734	(2.599)	(11.923)	(5.212)	17.134	5.211	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	9.570	(13.495)	1.405	2.519	(3.925)	(2.520)	-	-
Novvo Empreendimentos Imob. S.A.	100%	429.479	(189.365)	(219.051)	(21.063)	240.114	21.063	-	-
SCP Luxemburgo	60%	228.743	-	(217.556)	(11.187)	137.246	6.711	-	-
Vinson Empreendimentos Imob. Ltda.	50,98%	183.252	(131.432)	(31.545)	(20.274)	23.925	10.210	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imob. Ltda.	40%	-	-	-	-	(9)	(175)	(9)	(175)
CBR 122 Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	-	-	-	-	77.122	36.676	77.122	36.676
CBR 160 Empreendimentos Imob. Ltda.	35%	-	-	-	-	3.290	4.334	3.290	4.334
CBR 181 Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	-	-	-	-	81.577	8.608	81.577	8.608
CCISA 173 Incorporadora Ltda.	40%	-	-	-	-	-	-	20.766	4.496
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	2.026	(28)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	2.605	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	1.801	(2.522)	1.801	(2.522)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160	-	-	-	-	-	3.755	-	3.755	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 181	-	-	-	-	-	2.584	-	2.584	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 206	-	-	-	-	-	6.324	-	-	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	-	(914)	-	-
Provisão para perda em investimentos	-	-	-	-	-	4.010	-	-	-
Propriedade para investimento (b)	-	-	-	-	-	-	-	852	-
Total investimentos					-	1.955.704	228.261	191.738	51.417

		31/12/2025								
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado		
		Participação	Ativo	Passivo	PL antes	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
					do resultado					
Investida	(%)									
Controladas										
Apolo-11 Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	305	-	(15)	(291)	305	291	-	-	
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	261.620	(80.798)	(139.151)	(41.670)	180.821	41.670	-	-	
Lavvi Carrão Empreendimentos Imob. Ltda.	94%	3.673	(245)	(3.156)	(272)	3.222	256	-	-	
Lavvi Chicago Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	221.200	(84.257)	(76.064)	(60.880)	136.943	60.880	-	-	
Lavvi Chipre Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1	(2)	(64)	65	(1)	(65)	-	-	
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	245.791	(147.827)	(38.974)	(58.990)	97.964	58.990	-	-	
Lavvi Croácia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	8	(1)	(7)	-	7	-	-	-	
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	8	(1)	(7)	-	7	-	-	-	
Lavvi Grécia Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	423.495	(341.955)	(81.672)	132	40.770	(66)	-	-	
Lavvi Holanda Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1.874	(4)	(1.871)	1	1.870	91)	-	-	
Lavvi Hungria Empreendimentos Imob. Ltda.	55%	120.869	(82.531)	(21.185)	(17.153)	21.084	9.434	-	-	
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	9	(1)	(8)	-	8	-	-	-	
Lavvi Islândia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	129.040	(202)	(134.378)	5.539	128.839	(5.539)	-	-	
Lavvi Japão Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	76.486	(56.440)	(19.143)	(903)	20.045	903	-	-	
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	132.697	(37.623)	(63.943)	(31.131)	95.074	31.131	-	-	
Lavvi Londres Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	1.243	(198)	(185)	(860)	836	688	-	-	
Lavvi Madri Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	3.930	(665)	(2.906)	(358)	2.612	287	-	-	
Lavvi Malta Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	128.590	(25.779)	(102.945)	-	109.270	-	-	-	
Lavvi Miami Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	6.679	(2.521)	(6.455)	2.300	4.155	(2.300)	-	-	
Lavvi Milão Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	37.977	(4.174)	(36.223)	2.420	33.802	(2.420)	-	-	
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imob. Ltda.	60%	344.387	(108.318)	(182.331)	(53.738)	141.641	32.243	-	-	
Lavvi Moscou Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	98.484	(78.804)	(661)	(19.019)	19.680	19.019	-	-	
Lavvi Noruega Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	122.788	(37.902)	(78.430)	(6.457)	67.910	5.165	-	-	
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	2.080	(1.790)	(5.489)	(5.779)	233	4.624	-	-	
Lavvi Orlando Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	158.170	(79.800)	(60.432)	(17.938)	78.370	17.938	-	-	
Lavvi Paris Empreendimentos Imob. Ltda.	70%	498	(121)	(495)	118	264	(83)	-	-	
Lavvi Portugal Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	309.549	(226.806)	(49.982)	(32.761)	82.743	32.761	-	-	
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	807	(5)	(837)	36	803	(36)	-	-	

Investida	Participação (%)	31/12/2025							
		Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Roma Empreendimentos Imob. Ltda.	80%	113.326	(49.206)	(53.744)	(10.375)	51.297	8.300	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	1	(2)	1	1	(2)	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imob. Ltda.	100%	13	-	(12)	(1)	13	1	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	18.916	(6.993)	(6.654)	(5.269)	11.922	5.269	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	9.605	(11.010)	(634)	2.040	(1.404)	(2.040)	-	-
Novvo Empreendimentos Imob. S.A.	100%	355.438	(213.674)	(141.764)	(66.583)	141.765	66.583	-	-
SCP Luxemburgo	60%	167.839	-	(171.156)	3.317	100.703	(1.990)	-	-
Vinson Empreendimentos Imob. Ltda.	50,98%	187.491	(115.945)	(35.392)	(36.154)	34.107	18.224	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imob. Ltda.	40%	-	-	-	-	(9)	(750)	(9)	(750)
CBR 122 Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	-	-	-	-	82.746	78.403	82.746	78.403
CBR 160 Empreendimentos Imob. Ltda.	35%	-	-	-	-	10.647	5.882	10.647	5.882
CBR 181 Empreendimentos Imob. Ltda.	50%	-	-	-	-	77.118	14.752	77.118	14.752
CCISA 173 Incorporadora Ltda.	40%	-	-	-	-	-	-	16.269	5.209
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	695	(46)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.012	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	2.978	(5.114)	2.978	(5.114)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160	-	-	-	-	-	4.106	-	4.106	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 181	-	-	-	-	-	3.415	-	3.415	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.053	(1.255)	-	-
Provisão para perda em investimentos	-	-	-	-	-	1.408	-	-	-
Propriedade para investimento (b)	-	-	-	-	-	-	-	869	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.795.847	491.988	198.139	98.382

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

(ii) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Nota Explicativa nº 28 (i). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

(b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento da Companhia compreendem um imóvel residencial localizado na cidade de São Paulo, mantido com o objetivo de auferir receita por meio de locação para fins residenciais, conforme definido no CPC 28 – Propriedade para Investimento. O referido imóvel encontra-se registrado pelo custo histórico de aquisição e está sendo depreciado de forma sistemática com base nas taxas fiscais vigentes. Não há, até a presente data, indicação de perda por redução ao valor recuperável.

A seguir, apresentam-se as propriedades para investimento em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Casa Lote 57	-	-	852	869
Total	-	-	852	869

9. Empréstimos e financiamentos

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				30/06/2026	31/12/2025
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,20% a.a. e TR + 8,30% a 9,25% a.a.	Novembro/2026 a abril/2030	619.478	463.640
Total				619.478	463.640
Circulante				171.054	186.994
Não circulante				448.424	276.646

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 2.036.342 (R\$ 2.363.929 de limites em 31 de dezembro de 2025), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade de caixa dos empreendimentos.

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Até 01 ano	171.054	186.994
Acima de 01 até 02 anos	122.108	159.716
Acima de 02 até 03 anos	310.960	111.952
Acima de 03 anos	15.356	4.978
Total	619.478	463.640

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	463.640	209.103
Adições	337.810	544.211
(-) Amortizações	(184.568)	(293.210)
Juros incorridos - capitalizados no estoque	26.004	34.643
(-) Juros pagos	(23.408)	(31.107)
Saldo final	619.478	463.640



Garantias

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

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

Covenants

A Companhia não possui *covenants* financeiros para os empréstimos e financiamentos existentes em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025.

10. Certificados de Recebíveis imobiliários (CRIs)

10.1. Opea Securitizadora S.A. (Controladora)

a) 1ª Emissão – CRI 226

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

As principais características:

Foram emitidas 218.790 (duzentas e dezoito mil, setecentos e noventa) notas comerciais, sendo 80.409 (oitenta mil, quatrocentos e nove) CRIs 1ª Série, 58.038 (cinquenta e oito mil, trinta e oito) CRIs 2ª Série e 80.343 (oitenta mil, trezentos e quarenta e três) CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor
1ª Emissão (226)	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	80.409
1ª Emissão (226)	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	58.038
1ª Emissão (226)	3ª Série (i)	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	80.343
Total								218.790

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

b) 2ª Emissão – CRI 366

Em 12 de novembro de 2024, a securitizadora realizou a 2ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 03 (três) séries, para colocação privada, aprovada pelo Conselho de Administração em 12 de novembro de 2024, por meio do qual a emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (Emissão, Notas Comerciais e Lei nº 14.195, respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora. A Emissão é realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60, envolvendo a 366ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).



As principais características:

Foram emitidas 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) notas comerciais, sendo 64.945 (sessenta e quatro mil novecentos e quarenta e cinco) CRIs 1ª Série, 69.379 (sessenta e nove mil trezentos e setenta e nove) CRIs 2ª Série e 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor
50% em 18/11/2030								
2ª Emissão (366)	1ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	64.945	Vencimento	Semestral	102% CDI	64.945
50% em 18/11/2030								
2ª Emissão (366)	2ª Série (i)	13/11/2024	50% em 17/11/2031	69.379	Vencimento	Semestral	14,392% a.a.	69.379
50% em 18/11/2030								
2ª Emissão (366)	3ª Série (i)	13/11/2024	50% em 17/11/2031	68.071	Vencimento	Semestral	IPCA + 7,69%	68.071
Total								202.395

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

c) 3ª Emissão – CRI 518

Em 15 de outubro de 2025, a securitizadora realizou a 3ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 03 (três) séries, para colocação privada, aprovada pelo Conselho de Administração em 03 de outubro de 2025, por meio do qual a emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (Emissão, Notas Comerciais e Lei nº 14.195, respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora. A Emissão é realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60, envolvendo a 518ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

As principais características:

Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) notas comerciais, sendo 257.981 (duzentas e cinquenta e sete mil novecentos e oitenta e uma) CRIs 1ª Série, 73.927 (setenta e três mil novecentos e vinte sete) CRIs 2ª Série e 68.092 (sessenta e oito mil e noventa e duas) CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

Para a 1ª série, os juros são 101% da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil (DI), para a 2ª série, os juros são prefixados em 13,80% ao ano, as taxas são calculadas com base em um ano de 252 dias úteis e para a 3ª série, os juros são 100% da variação acumulada das taxas médias referenciais IPCA, capitalizada exponencialmente, acrescidas sobretaxa adicional de 7,89% ao ano (spread).

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor
33,3% em 13/10/2033								
33,3% em 11/10/2034								
3ª Emissão (518)	1ª Série	15/10/2025	33,3% em 10/10/2035	257.981	Vencimento	Semestral	101% CDI	257.981
33,3% em 13/10/2033								
33,3% em 11/10/2034								
3ª Emissão (518)	2ª Série (i)	15/10/2025	33,3% em 10/10/2035	73.927	Vencimento	Semestral	13,8% a.a.	73.927
33,3% em 13/10/2033								
33,3% em 11/10/2034								
3ª Emissão (518)	3ª Série (i)	15/10/2025	33,3% em 10/10/2035	68.092	Vencimento	Semestral	IPCA + 7,89%	68.092
Total								400.000



(i) A Companhia contratou o swap para assegurar a taxa pré-fixada e IPCA acrescido de juros para essas séries do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de hedge de valor justo para essas séries. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 29 (h(ii)).

10.2. True Securitizadora S.A. (Consolidado)

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

As principais características:

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

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

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

Emissão	Série	Código	Controladora		Consolidado	
			30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
1ª Emissão (226)	1ª Série	BRRBRACRIM40	80.379	80.135	80.379	80.135
1ª Emissão (226)	2ª Série	BRRBRACRIM57	58.063	57.888	58.063	57.888
1ª Emissão (226)	3ª Série	BRRBRACRIM65	80.244	79.608	80.244	79.608
1ª Emissão (282)	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	30.414	33.909
2ª Emissão (366)	1ª Série	BRRBRACRIR37	64.576	64.425	64.576	64.425
2ª Emissão (366)	2ª Série	BRRBRACRIR45	68.974	68.571	68.974	68.571
2ª Emissão (366)	3ª Série	BRRBRACRIR52	67.681	66.202	67.681	66.202
3ª Emissão (518)	1ª Série	BRRBRACRIX2	257.813	255.826	257.813	255.826
3ª Emissão (518)	2ª Série	BRRBRACRIXZ9	73.895	73.278	73.895	73.278
3ª Emissão (518)	3ª Série	BRRBRACRIMW9	67.980	67.488	67.980	67.488
Total			819.605	813.421	850.019	847.330
Circulante			14.541	15.982	17.041	17.123
Não circulante			805.064	797.439	832.978	830.207

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Até 01 ano	14.541	15.982	17.041	17.122
Acima de 02 a 05 anos	415.748	312.010	415.748	312.010
Acima de 06 a 10 anos	389.316	485.429	417.230	518.198
Total	819.605	813.421	850.019	847.330

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	813.421	413.180	847.330	443.676
Adições, líquidas de custos de emissão	-	387.576	-	387.576
Amortizações	-	-	(2.403)	(3.788)
Juros incorridos	51.275	62.412	51.275	68.538
Juros incorridos - capitalizados no estoque	-	-	608	1.075
Juros pagos	(45.091)	(49.747)	(46.791)	(49.747)
Saldo final	819.605	813.421	850.019	847.330

Covenants

A Companhia possui *covenants* financeiros para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) existentes na Controladora em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, bem como cláusulas de cross default

Índice requerido contratualmente:

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

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

Os *covenants* financeiros foram cumpridos em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, e não foram verificados eventos de cross default no período

Para o CRI emitido pela SPE Lavvi Chicago os contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma e outros. Os compromissos foram cumpridos para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Compromissos em moeda corrente (a)	652.284	528.314
Permutas financeiras (b)	77.924	81.478
Contratos de SCPs (c)	3.667	3.667
Total	733.875	613.459
Circulante	236.722	147.988
Não circulante	497.153	465.471

(a) Compromissos em moeda corrente representam aquisições de imóveis a prazo que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA.

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

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

Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
A vencer em		
Até 01 ano	236.722	147.988
Acima de 01 até 02 anos	151.590	127.368
Acima de 02 até 03 anos	107.285	108.217
Acima de 03 anos	238.278	229.886
Total	733.875	613.459

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Por recebimentos das vendas de imóveis	404.247	367.657
Adiantamentos de clientes - permutas	148.214	123.228
Total	552.461	490.885
Circulante	255.606	237.794
Não circulante	296.855	253.091

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

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

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

13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Provisão para garantia de obra (i)	18.267	16.737
Unidades concluídas (ii)	24.641	16.241
Total	42.908	32.978
Circulante	8.179	5.699
Não circulante	34.729	27.279

(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 o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	299	-	83.283	23.925
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	9.709	8.529
Distratos efetivos a pagar	-	-	11.306	1.974
Provisão de devolução a clientes por distrato (IFRS 9)	-	-	7.645	5.221
Provisão para perdas em investimentos	4.010	1.408	-	-
Demais obrigações	47	41	378	363
Total	4.356	1.449	112.321	40.012
Circulante	47	1.449	29.038	16.087
Não circulante	4.309	-	83.283	23.925

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

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

15. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	22.465	12.068	22.465	12.139
Constituição e atualização de provisão	3.435	12.547	3.435	12.547
(-) baixa de provisão	-	(2.149)	-	(2.220)
Saldo final	25.900	22.466	25.900	22.466

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Cível	3.833	1.681	3.833	1.681
Tributário	17.195	13.952	17.195	13.952
Trabalhista (a)	4.872	6.833	4.872	6.833
Total	25.900	22.466	25.900	22.466

(a) A Companhia e determinadas controladas figuram como rés, direta ou indiretamente, em reclamações trabalhistas. Do montante provisionado, a totalidade dos processos trabalhistas (R\$ 4.872) são de responsabilidade indireta.

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	30/06/2026	31/12/2025
Cível	787	873
Tributário	-	1.165
Trabalhista	2.885	1.553
Total	3.672	3.591

16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Diferenças temporárias – RET		
IRPJ – diferido	15.082	14.534
CSLL – diferida	7.900	7.613
PIS – diferido	4.429	4.268
Cofins – diferido	20.469	19.725
(-) Provisão para distratos	(1.551)	(1.236)
Total	46.329	44.904
Circulante	35.022	38.627
Não circulante	11.307	6.277

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	
	30/06/2026	31/12/2025
Base – RET	1.198.203	1.153.509
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	47.928	46.140
(-) Provisão para distratos	(1.599)	(1.236)
Total tributos RET	46.329	44.904
Circulante	35.022	38.627
Não circulante	11.307	6.277

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026
	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	82.620	152.491	118.928	196.996
Resultado de equivalência patrimonial	(126.604)	(228.261)	(28.320)	(51.417)
Base de cálculo	(43.984)	(75.770)	90.608	145.579
Alíquota - 34%	34%	34%	34%	34%
Créditos fiscais não constituídos	14.955	25.762	-	-
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(30.807)	(49.497)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	-	-	14.425	37.120
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(16.382)	(12.377)
Alíquota efetiva	-	-	18,08%	8,50%
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(15.582)	(11.752)
Diferido	-	-	(800)	(625)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(16.382)	(12.377)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis.

17. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas informações financeiras individuais e consolidadas.



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

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	6.635.699	6.027.289
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.478.250)	(3.092.016)
Receita de vendas apropriadas	(3.520.987)	(3.127.738)
Distratos - receitas estornadas	42.737	35.722
Receita de vendas a apropriar (a - b)	3.157.449	2.935.273
(ii) Receita indenização por distratos	8.561	5.744
(iii) Provisão para distratos (passivo)	7.646	7.400
Ajuste em receitas apropriadas	(3.111)	(5.313)
Ajuste em contas a receber de clientes	10.905	12.847
Receita indenização por distratos	(148)	(134)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.992.077	3.702.582
Custo incorrido líquido	(2.188.969)	(1.973.922)
(b) Custos de construção Incorridos	(2.125.989)	(1.928.698)
Encargos financeiros apropriados	(36.674)	(22.412)
(c) Distratos - custos de construção	(26.306)	(22.812)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.839.782	1.751.072
Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)	53,26%	52,09%
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	1.317.667	1.184.201
	41,73%	40,34%
(v) Custo orçado a apropriar em estoques		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.323.173	1.243.048
Custo Incorrido Líquido	(787.984)	(608.911)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(781.794)	(604.017)
Encargos financeiros apropriados	(42.864)	(27.306)
Unidades vendidas	36.674	22.412
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	1.541.379	639.031

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

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



a) Patrimônio de afetação

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

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2026, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 195.434.352 (cento e noventa e cinco milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 195.434.352 (cento e noventa e cinco milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias.

b) Ações em tesouraria

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

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

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

ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 30 de junho de 2026 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2025).

Em 04 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o lançamento de um novo programa de recompra de ações até o limite de 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta mil e doze) de ações ordinárias, e estará vigente até 04 de agosto de 2026 sendo que até o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 não teve movimentações.

c) Transação de capital

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

d) Lucro por ação

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 já líquido das ações em tesouraria:

	Controladora			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a
Básico/diluído	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	82.620	152.491	118.592	205.475
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434	195.434	195.434
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	0,4228	0,7803	0,6068	1,0514

e) Dividendos

Após cálculo da reserva legal a Companhia apurou 36.216 de dividendos mínimos obrigatório referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026. Não há até o momento deliberação a respeito da distribuição efetiva do montante.

Em 27 de janeiro de 2026 a Companhia aprovou em reunião do Conselho de Administração a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a ser pago em quatro parcelas durante o ano de 2026. Em 17 de março de 2026 foi realizado o pagamento da primeira parcela no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em 15 de maio de 2026 foi realizado o pagamento da segunda parcela de R\$ 30.000.000,00, restando assim R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) a pagar.

f) Outros resultados abrangentes

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

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Venda de imóveis	-	-	-	-	521.550	887.684	504.547	850.824
Receita por indenização de distratos	-	-	-	-	-	-	(1.214)	11.894
Serviços prestados	49	97	154	483	5.974	10.485	3.075	7.805
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(1.261)	1.941	(8.801)	(17.973)
Provisão (Reversão) para distrato	-	-	-	-	(17.867)	(8.586)	(3.487)	(14.449)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	275	(771)	-	-
Deduções da receita bruta	(5)	(9)	(14)	(42)	(13.294)	(22.418)	(12.226)	(21.577)
Total	44	88	140	441	495.377	868.335	481.894	816.524

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Custo dos imóveis vendidos	(318.019)	(547.860)	(305.859)	(514.967)
Provisão (Reversão) para distrato	13.535	5.805	2.261	11.037
Custo financeiro	(14.585)	(25.605)	(10.601)	(16.462)
Garantia de obra	(4.596)	(9.918)	(3.138)	(6.012)
Total	(323.665)	(577.578)	(317.337)	(526.404)



21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Despesas com vendas	-	-	-	-	(9.278)	(16.541)	(5.143)	(10.584)
Marketing, propaganda e comunicação	(125)	(77)	149	(2)	(16.300)	(30.352)	(10.036)	(18.638)
Despesas com estande	-	-	14	-	(19.099)	(32.651)	(8.717)	(20.889)
Outras despesas	-	-	61	61	(4.685)	(8.393)	(3.660)	(5.728)
Total	(125)	(77)	224	59	(49.362)	(87.937)	(27.556)	(55.839)

22. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Despesas com pessoal	(10.362)	(18.684)	(6.247)	(12.054)	(10.732)	(19.721)	(6.104)	(12.583)
Participação de empregados e								
administradores (PLR)	(2.431)	(6.474)	(2.073)	(7.343)	(3.199)	(7.042)	(2.843)	(7.574)
Serviços de terceiros	(2.759)	(4.240)	(3.689)	(4.332)	(5.097)	(12.499)	(5.949)	(11.730)
Depreciação	(105)	(205)	(86)	(252)	(123)	(240)	(94)	(371)
Manutenção e utilidades	(3.678)	(8.429)	(2.395)	(4.152)	(4.722)	(10.829)	(3.058)	(5.031)
Legais e cartoriais	(92)	(252)	(88)	(251)	(175)	(615)	(251)	(1.074)
Demais despesas	(204)	(368)	(111)	(158)	(1.125)	(1.928)	(634)	(1.024)
Total	(19.631)	(38.652)	(14.689)	(28.542)	(25.173)	(52.874)	(18.933)	(39.387)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e								
cíveis	(1.034)	(3.435)	(1.271)	(2.446)	(1.034)	(3.435)	(1.225)	(2.402)
Outras receitas (despesas)	(391)	(666)	(560)	(542)	(380)	(765)	(557)	(860)
Total	(1.425)	(4.101)	(1.831)	(2.988)	(1.414)	(4.200)	(1.782)	(3.262)

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13.640	28.447	11.901	22.864	31.737	62.830	25.170	48.926
Variações monetárias	-	746	-	26	70	864	6	34
Multas e juros recebidos	1.618	3.613	6.314	8.391	2.367	5.366	6.742	9.395
Outras receitas financeiras	-	-	-	-	38	38	-	-
Receitas financeiras	15.258	32.806	18.215	31.281	34.212	69.098	31.918	58.355
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(22.808)	(51.275)	(12.669)	(25.516)	(23.089)	(51.810)	(12.829)	(25.850)
Despesas bancárias	(183)	(222)	(121)	(403)	(742)	(1.288)	(681)	(1.241)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(709)	(1.525)	(847)	(1.455)	(1.101)	(2.383)	(1.299)	(2.367)
Perdas com instrumentos financeiros (28 (i))	(5.666)	(5.751)	(2.191)	(2.703)	(5.666)	(5.751)	(2.191)	(2.703)
Outras receitas (despesas) financeiras	(6.951)	(3.850)	(342)	(604)	(6.981)	(4.822)	(5.741)	(7.725)
Despesas financeiras	(36.317)	(62.623)	(16.170)	(30.681)	(37.579)	(66.054)	(22.741)	(39.886)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(21.059)	(29.817)	2.045	600	(3.367)	3.044	9.177	18.469

25. Compromissos

Em 30 de junho de 2026, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

26. Segmentos operacionais

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.

A Companhia apresenta as informações por segmento operacional com base na forma como a Administração acompanha o desempenho das atividades e aloca recursos para a tomada de decisões estratégicas. Os segmentos operacionais refletem a estrutura organizacional e os relatórios gerenciais utilizados internamente, considerando a natureza dos produtos e serviços, os riscos e as características econômicas de cada atividade. As políticas contábeis adotadas na mensuração dos resultados segmentados são consistentes com aquelas utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras, exceto quando indicado de forma específica.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações relacionadas à marca Novvo não apresentavam relevância sob a perspectiva de reporte gerencial e, portanto, não eram divulgadas como segmento operacional distinto nas demonstrações financeiras da Companhia. A partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em decorrência da evolução das operações e do aumento de sua representatividade nas atividades e nos resultados da Companhia, tais operações passaram a ser monitoradas separadamente pela Administração, sendo consequentemente apresentadas como segmento operacional específico para fins de divulgação.

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e está subdividida, conforme apresentado a seguir:

- (i) Lavvi: estão classificados os empreendimentos definidos pelo comitê de Lançamentos como médio, alto padrão e luxo, tanto das controladas como das “joint ventures”;
- (ii) Novvo: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Minha Casa Minha Vida ou econômicos, tanto das controladas como das “joint ventures”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 30/06/2026			Consolidado 30/06/2025		
	Lavvi	Novvo	Total	Lavvi	Novvo	Total
Receita líquida	726.634	141.701	868.335	713.656	102.868	816.524
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(482.041)	(95.537)	(577.578)	(461.971)	(64.433)	(526.404)
Lucro bruto	244.593	46.164	290.757	251.685	38.435	290.120
Receitas/Despesas operacionais	(74.884)	(21.921)	(96.805)	(47.643)	(13.718)	(61.361)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	169.709	24.243	193.952	204.042	24.717	228.759
Lucro Líquido	163.55	21.064	184.619	202.978	21.920	224.898
Ativo total	4.545.738	429.479	4.975.217	3.622.388	205.589	3.827.977
Passivo total	3.067.824	189.365	3.257.189	1.889.743	122.532	2.012.275
Patrimônio Líquido	1.477.914	240.114	1.718.028	1.732.645	83.057	1.815.702

As atividades de backoffice da Companhia, que incluem principalmente funções administrativas, financeiras, jurídicas, de recursos humanos, tecnologia da informação e demais áreas corporativas de suporte, são atualmente conduzidas de forma centralizada. Dessa forma, os custos relacionados a essas atividades são integralmente registradas no segmento Lavvi, que concentra a estrutura administrativa da Companhia. A Administração acompanha continuamente a evolução das operações da marca Novvo e avalia a eventual necessidade de segregação ou alocação específica das despesas de backoffice entre os segmentos, à medida que haja crescimento e maior representatividade dessa marca na estrutura operacional da Companhia. Até a data-base destas informações financeiras, entretanto, a Companhia entende que a manutenção da estrutura administrativa centralizada reflete de forma adequada a forma como os recursos são geridos e monitorados internamente.

27. Seguros

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

Modalidade	30/06/2026 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	104.500
Risco de engenharia	3.732.832
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	20.000
Garantias contratuais privada e setor público	188.134
Escritório	59.895
Total	4.105.361

28. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos, financiamentos, arrendamentos mercantis e CRIs detalhados nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Contas a receber	69	67	1.454.290	1.377.812
Partes relacionadas	77.921	89.213	76.716	43.119
Valor justo				
Caixa e equivalentes de caixa	179.041	167.652	192.713	184.489
Caixa restrito	-	-	-	4.788
Títulos e valores mobiliários	202.085	261.279	744.680	721.673
Instrumentos financeiros e derivativos	6.766	6.485	6.766	6.485
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	839	839	621.511	465.674
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	460.829	458.272	491.243	491.910
Fornecedores	2.702	6.348	85.639	91.611
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	730.208	609.792
Partes relacionadas	3.955	4.931	3.901	4.861
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	3.667	3.667
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de SCPs)	-	-	83.283	23.925
Valor justo				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Nível 2	358.776	355.149	358.776	355.419

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor; Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

Em atendimento às exigências de divulgação previstas no CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia elaborou análise de sensibilidade para os principais riscos de mercado aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, especialmente variações nas taxas de juros e índices de atualização monetária.

Para a elaboração da análise foram considerados cenários prospectivos que refletem variações positivas e negativas de 10% e 15% nas variáveis de risco relevantes. A definição desses intervalos leva em consideração a volatilidade histórica observada nos indicadores macroeconômicos, bem como referências de mercado obtidas a partir de projeções econômicas divulgadas por instituições financeiras como Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e pelo boletim Focus do Banco Central do Brasil.

Os percentuais utilizados buscam representar intervalos razoavelmente possíveis de oscilação das variáveis de mercado ao longo do horizonte de análise, permitindo avaliar os impactos potenciais de cenários de deterioração moderada e adversa das condições econômicas, bem como cenários de melhora.

Assim, foram considerados:

- (i) cenário provável, com base nas taxas observadas na data-base das informações financeiras;
- (ii) cenário de deterioração, considerando aumento de 10% e 15% nas variáveis de risco; e
- (iii) cenário de redução, considerando diminuição de 10% e 15% nas mesmas variáveis.

A análise de sensibilidade apresentada tem caráter meramente ilustrativo, sendo elaborada com base em premissas e variáveis de mercado disponíveis na data de elaboração das informações financeiras, não representando, necessariamente, estimativas ou previsões da Administração quanto à evolução futura das condições econômicas.

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

	Saldo em 30/06/2026	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%	Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	190.689	CDI	13,98%	15,38%	16,08%	26.656	29.322	30.654
Fundos de investimentos	563.405	CDI	13,96%	15,35%	16,05%	78.639	86.503	90.435
Fundos de investimentos exclusivos	181.275	SELIC	14,29%	15,72%	16,43%	25.905	28.496	29.791
Instrumentos financeiros e derivativos	6.766	IPCA	10,16%	11,18%	11,69%	688	756	791
Contas a receber de unidades em construção	1.385.505	INCC	6,34%	6,97%	7,29%	87.808	96.589	100.979
Contas a receber de unidades concluída	150.502	IGPM	5,38%	5,92%	6,19%	8.100	8.910	9.315
Mútuo financeiro	15.967	CDI	14,97%	16,47%	17,22%	2.390	2.629	2.749
Mútuo financeiro	26.749	CDI	15,47%	17,02%	17,79%	4.138	4.552	4.759
Mútuo financeiro	34.000	CDI	15,47%	17,02%	17,79%	5.260	5.786	6.049
Impacto no resultado e patrimônio líquido	2.554.858					239.584	263.543	275.522

	Saldo em 30/06/2026	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%	Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%
Passivos financeiros								
Crédito com garantia hipotecária - PA	(619.478)	TR	13,04%	14,34%	15,00%	(80.780)	(88.858)	(92.897)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(850.019)	CDI	14,38%	15,82%	16,54%	(122.218)	(134.440)	(140.551)
Compromissos em moeda corrente	(77.924)	INCC	5,38%	5,92%	6,19%	(4.194)	(4.613)	(4.823)
Compromissos em moeda corrente	(652.284)	IPCA	6,34%	6,97%	7,29%	(41.339)	(45.473)	(47.540)
Contratos de SCs	(3.667)	INCC	5,16%	5,68%	5,94%	(189)	(208)	(218)
Obrigações em contratos de SCs	(83.283)	INCC	6,34%	6,97%	7,29%	(5.278)	(5.806)	(6.070)
Mútuos financeiros com partes relacionadas	(3.721)	INCC	6,34%	6,97%	7,29%	(236)	(259)	(271)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	(2.290.376)					(254.234)	(279.657)	(292.370)



Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

	Saldo em 30/06/2026	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%	Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	190.689	CDI	13,98%	12,58%	11,88%	26.656	23.990	22.658
Fundos de investimentos	563.405	CDI	13,96%	12,56%	11,86%	78.639	70.775	66.843
Fundos de investimentos exclusivos	181.275	SELIC	14,29%	12,86%	12,15%	25.905	23.315	22.019
Instrumentos financeiros e derivativos	6.766	IPCA	10,16%	9,15%	8,64%	688	619	584
Contas a receber de unidades em construção	1.385.505	INCC	6,34%	5,70%	5,39%	87.808	79.027	74.637
Contas a receber de unidades concluída	150.502	IGPM	5,38%	4,84%	4,57%	8.100	7.290	6.885
Mútuo financeiro	15.967	CDI	14,97%	13,47%	12,72%	2.390	2.151	2.032
Mútuo financeiro	26.749	CDI	15,47%	13,92%	13,15%	4.138	3.724	3.517
Mútuo financeiro	34.000	CDI	15,47%	13,92%	13,15%	5.260	4.734	4.471
Impacto no resultado e patrimônio líquido	2.554.858					239.584	215.625	203.646

	Saldo em 30/06/2026	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%	Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%
Passivos financeiros								
Crédito com garantia hipotecária - PA	(619.478)	TR	13,04%	11,74%	11,08%	(80.780)	(72.702)	(68.663)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(850.019)	CDI	14,38%	12,94%	12,22%	(122.218)	(109.996)	(103.885)
Compromissos em moeda corrente	(77.924)	INCC	5,38%	4,84%	4,57%	(4.194)	(3.775)	(3.565)
Compromissos em moeda corrente	(652.284)	IPCA	6,34%	5,70%	5,39%	(41.339)	(37.205)	(35.138)
Contratos de SCs	(3.667)	INCC	5,16%	4,65%	4,39%	(189)	(170)	(161)
Obrigações em contratos de SCs	(83.283)	INCC	6,34%	5,70%	5,39%	(5.278)	(4.750)	(4.486)
Mútuos financeiros com partes relacionadas	(3.721)	INCC	6,34%	5,70%	5,39%	(236)	(212)	(200)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	(2.290.376)					(254.234)	(228.810)	(216.098)



g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2026, 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 1 até 5 anos	Acima de 5 até 10 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Acima de 5 até 10anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	171.054	448.424	-	619.478
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	14.541	415.748	389.316	819.605	17.041	415.748	417.230	850.019
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	236.722	497.153	-	733.875
Total					424.817	1.316.325	417.230	2.203.372

h) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

Em 30 de junho de 2026, os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros em duas naturezas: a) na aquisição de um terreno com pagamentos a longo prazo atualizado pelo IPCA e; b) para os empréstimos de modalidade CRI pré-fixados ou atrelado ao IPCA. O objetivo da Companhia nas operações de *swap* abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e atreladas ao IPCA e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados. O detalhamento das operações está a seguir:

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	Out. /21	Out. /28	IPCA	36.488	CDI menos 5% a.a.	29.721
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	80.343	Fev. /24	Fev. /30	11,12% a.a.	81.358	106% do CDI	81.712
Itaú Unibanco S.A.	Swap de valor justo (ii)	69.379	Dez. /24	Nov. /31	14,39% a.a.	70.536	103,7% do CDI	70.574
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.071	Dez. /24	Nov. /31	IPCA+7,69% a.a.	74.648	104,2% do CDI	69.250
Banco Bradesco S.A.	Swap de valor justo (ii)	73.927	Out. /25	Out. /35	13,8% a.a.	75.964	101,55% do CDI	76.084
XP Investimentos S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.092	Out. /25	Out. /35	IPCA+7,89% a.a.	71.923	101,18% do CDI	69.995

(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 para garantir previsibilidade nos fluxos de caixa futuros e mitigar os riscos associados à exposição à inflação (IPCA).

(ii) Swap de fluxo de valor justo *com hedge* com objetivo de mitigar as oscilações no valor justo dos itens cobertos devido as variações nas taxas de juros e índices financeiros para as operações de CRI, descritas na Nota Explicativa nº 10, mensurado a valor justo por meio do resultado para mitigar os riscos associados à marcação a mercado da dívida. Os impactos dos swaps são demonstrados abaixo:

Nos balanços patrimoniais:

	Controladora e Consolidado 30/06/2026	Controladora e Consolidado 31/12/2025
Swap de valor justo - MTM dívida original	(374.430)	(368.532)
Swap de valor justo - MTM ponta ativa	374.430	368.532
Swap de valor justo - MTM ponta passiva	(367.617)	(366.681)
Resultado de SWAP de valor justo	6.813	1.851
Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original	(36.488)	(42.205)
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta ativa	36.488	42.205
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva	(29.721)	(35.720)
Resultado de SWAP de fluxo de caixa	6.766	6.485

No resultado dos períodos de seis meses:

	Controladora e Consolidado 30/06/2026	Controladora e Consolidado 30/06/2025
Swap de valor justo - <i>Accrual</i>	(6.502)	(2.285)
Swap de fluxo de caixa - <i>Accrual</i>	272	(418)
Impacto no resultado do período, classificados como despesas financeiras	(6.230)	(2.703)

i) Concentração de risco

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 29 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 30 de junho de 2026:

	Nível 2	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.766	6.766
Passivos financeiros		
Valor justo		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	358.776	358.776

* * *