

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas

Em 30 de junho de 2025

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 30 de junho de 2025

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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

## Ênfase

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está 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 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Demonstrações do Valor Adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Informações financeiras intermediárias do trimestre anterior revisadas por outro auditor independente

O exame do balanço patrimonial individual e consolidado de 31 de dezembro de 2024 e a revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação foram conduzidos sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificação, datados de 18 de março de 2025 e 06 de agosto de 2024, respectivamente.

São Paulo, 05 de agosto de 2025.

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

## ATIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a)	74.747	60.370	125.507	98.937
Caixa restrito	3.b)	-	-	12.580	7.231
Títulos e valores mobiliários	4	303.018	331.997	652.704	670.196
Contas a receber	5	28	-	1.019.121	873.251
Imóveis a comercializar	6	3.403	699	971.589	950.318
Tributos a recuperar		8.054	5.072	15.627	8.389
Impostos diferidos		-	-	2.461	1.957
Despesas com vendas a apropriar		-	-	19.088	12.864
Outros créditos		1.908	5.278	14.662	12.999
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>391.158</b>	<b>403.416</b>	<b>2.833.339</b>	<b>2.636.142</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4	6.450	5.584	6.450	5.584
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	161.582	55.226	126.319	37.794
Contas a receber	5	-	-	191.095	215.969
Imóveis a comercializar	6	-	-	531.041	380.531
Tributos a recuperar		11.258	16.242	16.317	20.898
Outros créditos		-	-	33	24
Investimentos	8	1.471.325	1.455.713	97.185	135.678
Imobilizado		1.673	1.855	23.485	23.538
Intangível		2.713	1.733	2.713	1.733
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.655.001</b>	<b>1.536.353</b>	<b>994.638</b>	<b>821.749</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.046.159</b>	<b>1.939.769</b>	<b>3.827.977</b>	<b>3.457.891</b>

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

# Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.a)	-	-	174.547	14.799
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	7.074	3.631	12.440	6.697
Fornecedores		3.975	6.165	54.037	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	67.632	41.812
Impostos e contribuições a recolher		351	271	31.260	12.262
Salários, encargos sociais		11.758	14.163	20.183	21.755
Adiantamentos de clientes	12	-	-	292.494	325.791
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	35.084	24.011
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	5.868	6.732	6.238	7.079
Provisão para garantia	13	-	-	4.585	4.707
Dividendos a pagar	30	28.200	-	28.200	-
Arrendamento mercantil	9.b)	235	374	508	620
Outras contas a pagar	14	43	43	10.358	9.438
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>57.504</b>	<b>31.379</b>	<b>737.566</b>	<b>535.180</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.a)	-	-	218.234	194.304
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10	409.904	409.549	441.261	436.979
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	432.043	423.254
Adiantamentos de clientes	12	-	-	111.561	57.753
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	3.561	10.649
Provisão para garantia	13	-	-	24.146	18.011
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	15	14.514	12.068	14.541	12.139
Arrendamento mercantil	9.b)	873	910	2.047	2.081
Outras contas a pagar	14	-	-	27.315	26.428
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>425.291</b>	<b>422.527</b>	<b>1.274.709</b>	<b>1.181.598</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	18	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	18	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	18	48.005	48.005	48.005	48.005
Reserva de investimento	18	263.286	282.440	263.286	282.440
Dividendos adicionais e intercalares	18	(48.840)	80.000	(48.840)	80.000
Lucro do período		205.475	-	205.475	-
Ações em Tesouraria	18	-	(19.154)	-	(19.154)
Outros resultados abrangentes		6.450	5.584	6.450	5.584
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>1.563.364</b>	<b>1.485.863</b>	<b>1.563.364</b>	<b>1.485.863</b>
Acionistas não controladores		-	-	252.338	255.250
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.563.364</b>	<b>1.485.863</b>	<b>1.815.702</b>	<b>1.741.113</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.046.159</b>	<b>1.939.769</b>	<b>3.827.977</b>	<b>3.457.891</b>

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

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados  
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>Receita líquida</b>	19	441	353	816.524	580.357
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(48)	-	(526.404)	(389.729)
<b>Lucro bruto</b>		393	353	290.120	190.628
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais	22	59	(223)	(55.839)	(45.334)
Despesas administrativas	21	(28.542)	(25.732)	(39.387)	(29.276)
Despesas com honorários da administração		(4.488)	(2.192)	(4.478)	(2.192)
Resultado de equivalência patrimonial	8	240.441	160.058	41.605	28.838
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	23	(2.988)	(860)	(3.262)	(1.272)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		204.482	131.051	(61.361)	(49.236)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>					
		204.875	131.404	228.759	141.392
<b>Receitas financeiras</b>					
Receitas financeiras	24	31.281	13.869	58.355	28.298
<b>Despesas financeiras</b>					
Despesas financeiras	24	(30.681)	(9.292)	(39.886)	(10.489)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		600	4.577	18.469	17.809
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>					
		205.475	135.981	247.228	159.201
<b>Imposto de renda e contribuição social - correntes</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	(20.659)	(14.334)
<b>Imposto de renda e contribuição social - diferidos</b>					
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	(1.671)	(1.935)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		205.475	135.981	224.898	142.932
<b>Atribuível a:</b>					
Acionistas controladores		-	-	205.475	135.981
Acionistas não controladores		-	-	19.423	6.952

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

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>Lucro líquido do exercício</b>	205.475	135.981	224.898	142.933
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	(866)	4.970	(866)	4.970
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>204.609</b>	<b>140.951</b>	<b>224.032</b>	<b>147.903</b>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas controladores	204.609	140.951	204.609	140.951
Acionistas não controladores	-	-	19.423	6.952
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>204.609</b>	<b>140.951</b>	<b>224.032</b>	<b>147.903</b>

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do patrimônio líquido

para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025

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

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

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

**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações do patrimônio líquido

para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024

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

	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros				Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Nota	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais						Ações em Tesouraria
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>1.133.581</b>	<b>(44.590)</b>	<b>(3)</b>	<b>30.880</b>	<b>149.977</b>	<b>20.934</b>	<b>(19.154)</b>	<b>-</b>	<b>1.364</b>	<b>1.272.989</b>	<b>141.531</b>	<b>1.414.520</b>
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.295	55.295
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	135.981	-	135.981	6.952	142.933
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	-	(20.934)	-	(16.625)	-	(37.559)	-	(37.559)
Dividendos declarados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.307)	(2.307)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	-	4.970	4.970	-	4.970
<b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>		<b>1.133.581</b>	<b>(44.590)</b>	<b>(3)</b>	<b>30.880</b>	<b>149.977</b>	<b>-</b>	<b>(19.154)</b>	<b>119.356</b>	<b>6.334</b>	<b>1.376.381</b>	<b>201.471</b>	<b>1.577.852</b>

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

# Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado  
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	205.475	135.981	247.228	159.201
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	252	467	371	635
Resultado de equivalência patrimonial	(240.441)	(160.058)	(41.605)	(28.838)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	25.518	7.891	25.475	17.124
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	9.925	4.067
Juros incorridos sobre arrendamento	83	160	-	331
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	11.894	1.868
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(11.037)	(1.564)
Provisão para garantia de obra	-	-	6.012	4.019
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	2.446	1.837	2.402	1.840
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	3.481	2.096
Rendimentos sobre aplicações financeiras	(22.864)	(11.287)	(48.780)	(24.535)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(8.391)	(1.893)	-	(1.893)
Outros resultados	-	(873)	-	-
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>				
Contas a receber	-	-	(142.815)	(131.918)
Imóveis a comercializar	(2.703)	(1.781)	(162.447)	(23.390)
Tributos a recuperar	2.003	(2.504)	(2.657)	(5.323)
Outros créditos	3.342	(564)	(7.896)	(14.259)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	(2.190)	298	(12.172)	17.183
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	34.609	(3.734)
Impostos e contribuições a recolher	1.424	15	40.894	(7.032)
Salários, encargos sociais	(2.405)	(773)	(1.572)	1.257
Adiantamentos de clientes	-	-	20.511	14.574
Outras contas a pagar	-	(463)	1.807	(2.085)
	(38.451)	(33.547)	(26.372)	(20.376)
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	(1.347)	-	(21.896)	(2.723)
Juros pagos	(21.720)	(5.310)	(32.468)	(14.886)
<b>Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades operacionais</b>	<b>(61.518)</b>	<b>(38.857)</b>	<b>(80.736)</b>	<b>(37.985)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(125.676)	(69.660)	18.158	13.298
Dividendos recebidos	347.843	73.585	60.043	1.159
(Adição)/Baixa de investimentos	2.243	-	1.478	-
Caixa restrito	-	-	(5.348)	(5.970)
Títulos e valores mobiliários	51.842	(88.869)	66.272	(215.058)
Imobilizado e intangível	(1.096)	133	(1.298)	(3.686)
Investimentos com operação de Swap	419	(590)	419	(590)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(106.356)	(1.992)	(88.525)	(1.992)
<b>Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades de investimento</b>	<b>169.219</b>	<b>(87.393)</b>	<b>51.199</b>	<b>(212.839)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7.527	-	(841)	-
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	319.729	111.168
Certificados de recebíveis imobiliários - Ingressos	-	212.657	-	212.657
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(137.494)	(49.203)
Certificados de recebíveis imobiliários - Amortização	-	-	(1.019)	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(211)	(489)	(146)	(744)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	8.631	55.295
Pagamentos de dividendos	(100.640)	(37.559)	(133.640)	(39.866)
Obrigações em contratos de SCP	-	(44.438)	887	(48.418)
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(93.324)</b>	<b>130.171</b>	<b>56.107</b>	<b>240.889</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14.377</b>	<b>3.921</b>	<b>26.570</b>	<b>(9.935)</b>
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	60.370	15.234	98.937	38.262
No fim do período	74.747	19.155	125.507	28.327
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14.377</b>	<b>3.921</b>	<b>26.570</b>	<b>(9.935)</b>

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

# Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas  
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	483	386	838.101	595.704
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(46)	-	(526.404)	(389.729)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.387)	(12.628)	(74.872)	(60.537)
	<b>(9.433)</b>	<b>(12.628)</b>	<b>(601.276)</b>	<b>(450.266)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(8.950)</b>	<b>(12.242)</b>	<b>236.825</b>	<b>145.438</b>
<b>Depreciações e amortizações</b>	<b>(252)</b>	<b>(467)</b>	<b>(371)</b>	<b>(635)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<b>(9.202)</b>	<b>(12.709)</b>	<b>236.454</b>	<b>144.803</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	240.441	160.058	41.605	28.838
Receitas financeiras	31.281	13.869	58.355	28.298
	<b>271.722</b>	<b>173.927</b>	<b>99.960</b>	<b>57.136</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>262.520</b>	<b>161.218</b>	<b>336.414</b>	<b>201.939</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>262.520</b>	<b>161.218</b>	<b>336.414</b>	<b>201.939</b>
<b>Pessoal</b>				
Remuneração direta	10.461	8.349	10.980	8.691
Benefícios	995	719	1.005	863
Honorários dos administradores	4.488	2.192	4.478	2.192
Participações nos lucros	8.981	3.555	9.211	3.701
FGTS	600	449	600	449
	<b>25.525</b>	<b>15.264</b>	<b>26.274</b>	<b>15.896</b>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>				
Federais	18	14	42.229	30.223
Municipais	24	19	1.678	1.392
	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>43.907</b>	<b>31.615</b>
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>				
Juros e encargos financeiros	30.681	9.292	39.886	10.489
Aluguéis	797	648	1.449	1.006
	<b>31.478</b>	<b>9.940</b>	<b>41.335</b>	<b>11.495</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>				
Lucros retidos / Prejuízo do exercício	205.475	135.981	205.475	135.981
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	19.423	6.952
	<b>205.475</b>	<b>135.981</b>	<b>224.898</b>	<b>142.933</b>

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

## 1. Contexto operacional

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

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

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sem prejuízo do conjunto das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

### 2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 19 de março de 2025 e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.lavvi.com.br](http://www.ri.lavvi.com.br).

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

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

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

As informações financeiras trimestrais intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários SA. referentes aos seis meses findo em 30 de junho de 2025 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 05 de julho de 2025, considerando os eventos subsequentes até esta data.

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

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

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

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

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

#### a) Companhias controladas

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

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

#### b) Investidas com influência significativa

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

### 2.4. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

As alterações de normas e novas normas que entraram em vigor em 2025 não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, conforme listado abaixo:

Normativo	Destaques	Avaliação da Administração
IAS 21/CPC 02 (R2) - <i>Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Financeiras</i>	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível.	Sem impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.
OCPC 10 - <i>Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)</i>	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas	Sem impactos nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

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

Além destas, a Companhia não prevê que existem outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do Grupo. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma norma.

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

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

#### b) Caixa restrito

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Caixa restrito	12.580	7.231

Referem-se a saldos bancários com restrições para saque imediato e a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes com rendimento médio equivalente a 98,77% da variação do CDI (99,38% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

#### 4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fundos de investimentos (i)	100.198	140.044	449.884	478.243
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	202.820	191.953	202.820	191.953
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.450	5.584	6.450	5.584
<b>Total</b>	<b>309.468</b>	<b>337.581</b>	<b>659.154</b>	<b>675.780</b>
<b>Circulante</b>	<b>303.018</b>	<b>331.997</b>	<b>652.704</b>	<b>670.196</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.450</b>	<b>5.584</b>	<b>6.450</b>	<b>5.584</b>

(i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 99,98% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 98,44% do CDI); e

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivo com participação de 100,00% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 100,65% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 100,68% do CDI).

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

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	4.878	9.905
Letras Financeiras - LFSN (b)	12.261	11.471
Títulos Públicos - LFT (c)	155.633	146.067
Operações compromissadas (d)	9.622	5.357
Cotas em fundos de investimentos (e)	20.426	19.153
<b>Total</b>	<b>202.820</b>	<b>191.953</b>

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

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

(c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,70% da Selic;

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

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

#### 5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Unidades em construção	1.254.396	1.077.462
Unidades concluídas	35.173	62.402
Serviços prestados	236	-
Ajuste a valor presente	(49.343)	(31.370)
Provisão para distrato	(30.246)	(19.274)
<b>Total</b>	<b>1.210.216</b>	<b>1.089.220</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.019.121</b>	<b>873.251</b>
<b>Não circulante</b>	<b>191.095</b>	<b>215.969</b>

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 17.973 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 (despesa de R\$ 4.067 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 variaram entre 9,18% a.a. e 9,66% a.a. (variação entre 5,88% a.a. e 6,31% a.a. no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024).

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

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

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

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

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

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

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	663.084	509.351
Imóveis concluídos	-	-	31.762	10.443
Terrenos para futuras corporações	3.403	699	601.814	596.441
Adiantamentos a fornecedores	-	-	30.723	32.818
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	134.954	161.270
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	29.333	18.297
Juros capitalizados	-	-	10.960	2.229
<b>Total</b>	<b>3.403</b>	<b>699</b>	<b>1.502.630</b>	<b>1.330.849</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.403</b>	<b>699</b>	<b>971.589</b>	<b>950.318</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>531.041</b>	<b>380.531</b>

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

A movimentação dos juros capitalizados no período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

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

## 7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

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

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

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

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

(a) Conta corrente com partes relacionadas

Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.

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

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

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

(b) Parceiro de negócios

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

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

(c) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					30/06/2025	31/12/2024
	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	23.106	21.837
Total					23.106	21.837

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

(d) Contrato de mútuo conversível

Trata-se de mútuo conversível em participação societária entre a Companhia e a CCISA173 Incorporadora Ltda. (CCISA173) no montante de R\$ 920 (novecentos e vinte mil reais). O montante foi completamente convertido em participação societária em 14 de janeiro de 2025.

(e) Remuneração da administração

i) Remuneração global

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R\$ 15.300 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e a remuneração global foi retificada na mesma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 em R\$ 11.845). Em 30 de junho de 2025, o total incorrido referente ao período de seis meses foi de R\$ 7.083 (em 30 de junho de 2024, o total incorrido referente ao período de seis meses de 2024 foi de R\$ 3.723) - excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Conselho	150	150	6	6
Diretoria	2.225	1.677	4	4
Encargos	475	365	-	-
Total	2.850	2.192	10	10

iii) Remuneração por ações

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

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

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

A Companhia mantinha acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos e comercial com duas partes relacionadas (membro próximo de pessoa com influência significativa que reporta) que totalizaram o montante de remunerações no valor de R\$ 1.800 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 (R\$ 424 em 30 de junho de 2024).

## 8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

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

A movimentação dos investimentos é como segue:

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

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

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

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

Investida	Participação (%)	31/12/2024							
		Balança patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Controladas</b>									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	(405)	420	15	419	-	-	
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	224.764	79.613	109.646	35.505	145.151	35.505	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.369	213	2.988	168	2.967	158	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.908	49.345	130.193	(5.630)	124.564	(5.630)	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	65	1	67	(4)	64	(4)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.857	39.982	85.611	48.263	133.874	48.263	-	-
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	372.894	322.586	50.308	-	25.154	-	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.874	3	1.873	(2)	1.871	(2)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	855	873	41	(59)	(18)	(59)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	55.205	52.048	10.194	(7.036)	3.157	(7.036)	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	217.229	120.086	52.044	45.099	97.143	45.099	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.184	999	157	29	148	23	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	3.882	976	2.655	251	2.325	201	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	18.774	4.619	4.172	9.984	14.155	9.984	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	129.592	86.130	31.599	11.864	43.462	11.864	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	330.645	78.314	192.941	59.390	151.398	35.634	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.491	70.831	480	26.181	26.661	26.181	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	103.191	24.761	69.694	8.736	62.744	6.989	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.282	15.864	18.176	28.241	37.134	22.593	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.441	40.009	61.397	22.035	83.432	22.035	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	498	3	87	409	347	286	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	244.197	115.715	77.401	51.082	128.482	51.082	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	78.380	24.636	47.725	6.019	42.995	4.816	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	183	(184)	-	(184)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12	-	9	3	12	3	-	-

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

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

(ii) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Nota Explicativa nº 29 (i). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

(iii) Em 1º de julho de 2024, a Companhia adquiriu 35% das participações da empresa CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais valia) sobre valor pago na aquisição no valor de R\$ 5.729 (R\$ 6.926 corrigido pelo INCC em 31/12/2024), o valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento.

## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

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

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$2.525.300 (R\$ 914.983 de limites em 31 de dezembro de 2024), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos.

#### Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Até 01 ano	174.547	14.799
Acima de 01 até 02 anos	135.768	192.842
Acima de 02 até 03 anos	25.204	1.462
Acima de 03 anos	57.262	-
<b>Total</b>	<b>392.781</b>	<b>209.103</b>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício/período	209.103	213.499
Adições	319.729	161.784
Amortizações	(137.494)	(168.179)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	12.191	21.148
Juros pagos	(10.748)	(19.149)
<b>Saldo no fim do exercício/período</b>	<b>392.781</b>	<b>209.103</b>

#### Garantias

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

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

## Covenants

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

## 10. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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

#### a) 1ª Emissão

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

As principais características:

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

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

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

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

#### b) 2ª Emissão

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

As principais características:

Foram emitidas 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) notas comerciais, sendo 69.945 (sessenta e nove mil novecentos e quarenta e cinco) CRIs 1ª Série, 64.945 (sessenta e quatro mil novecentas e quarenta e cinco) CRIs 2ª Série e 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 (mil reais).

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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor
			50% em 18/11/2030					
2ª Emissão	1ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	69.945	Vencimento	Semestral	102% CDI	64.945
2ª Emissão	2ª Série	13/11/2024	50% em 18/11/2030	64.945	Vencimento	Semestral	14,392% a.a. (ii)	69.379
2ª Emissão	3ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	68.071	Vencimento	Semestral	IPCA + 7,69%. (ii)	68.071
Total								202.395

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

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

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

As principais características:

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

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

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

Emissão	Série	Código	Controladora		Consolidado	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
			5	4	5	4
	1ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM40	79.924	79.328	79.924	79.328
	2ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM57	57.736	57.288	57.736	57.288
	3ª					
1ª Emissão	Série	BRRBRACRIM65	79.442	79.192	79.442	79.192
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	36.723	30.496
	1ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR37	64.292	63.290	64.292	63.290
	2ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR45	68.414	67.835	68.414	67.835
	3ª					
2ª Emissão	Série	BRRBRACRIR52	67.170	66.247	67.170	66.247
<b>Total</b>			<b>416.978</b>	<b>413.180</b>	<b>453.701</b>	<b>443.676</b>
<b>Circulante</b>			<b>7.074</b>	<b>3.631</b>	<b>12.440</b>	<b>6.697</b>
<b>Não circulante</b>			<b>409.904</b>	<b>409.549</b>	<b>441.261</b>	<b>436.979</b>

#### Cronograma de vencimentos

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

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

#### Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

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

#### Covenants

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

Índice requerido contratualmente:

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

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

Os *covenants* financeiros foram cumpridos para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Para o CRI emitido pela SPE Chicago os contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma e outros. Os compromissos foram cumpridos para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

## 11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Compromissos em moeda corrente	496.008	461.399
Contratos de SCPs	3.667	3.667
<b>Total</b>	<b>499.675</b>	<b>465.066</b>
<hr/>		
Circulante	67.632	41.812
<hr/>		
Não circulante	432.043	423.254

Compromissos em moeda corrente representam aquisições de imóveis a prazo e permutas financeiras.

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

As aquisições a prazo representam obrigações da Companhia que serão pagos conforme o vencimento, e possuem correção pelo IGPM, INCC ou IPCA.

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

### Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer em		
Até 01 ano	67.632	41.812
Acima de 01 até 02 anos	89.787	90.260
Acima de 02 até 03 anos	87.296	101.222
Acima de 03 anos	254.960	231.772
<b>Total</b>	<b>499.675</b>	<b>465.066</b>

## 12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis	348.944	309.434
Adiantamentos de clientes - permutas	55.111	74.110
<b>Total</b>	<b>404.055</b>	<b>383.544</b>
Circulante	292.494	325.791
Não circulante	111.561	57.753

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

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

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

## 13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisão para garantia de obra (i)	18.945	15.044
Unidades concluídas (ii)	9.786	7.674
<b>Total</b>	<b>28.731</b>	<b>22.718</b>
Circulante	4.585	4.707
Não circulante	24.146	18.011

(i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Durante a execução da obra, a provisão é constituída aplicando-se taxas médias entre 1,50% e 1,90% sobre o valor incorrido de custo de obra em cada exercício; e

(ii) Para unidades concluídas, onde já houve a entrega da chave ao cliente, a provisão é feita considerando os valores já provisionados no decorrer da obra, descontados dos serviços e materiais aplicados quando há ocorrência de manutenção e revisados com base em dados históricos e reincidências, levando em consideração também o prazo máximo de 05 anos de garantia contratual.

## 14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	27.315	26.429
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	-	4.694
Demais obrigações (iii)	43	43	10.358	4.743
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>37.673</b>	<b>35.866</b>
Circulante	43	43	10.358	9.438
Não circulante	-	-	27.315	26.428

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

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

(iii) Do total de demais obrigações, em 30 de junho de 2025, R\$7.756 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$4.279 em 31 de dezembro de 2024).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício/período	12.068	7.853	12.139	7.917
Constituição e atualização de provisão	2.446	4.215	2.402	4.222
Saldo no fim do exercício/período	14.514	12.068	14.541	12.139

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

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

Causas classificadas como risco de perda possível

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

## 16. Tributos com recolhimento diferido

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

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

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

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

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

Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos:

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

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

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

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

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

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	5.884.115	5.208.324
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.283.617)	(2.749.851)
Receita de vendas apropriadas	(3.318.668)	(2.774.638)
Distratos - receitas estornadas	35.051	24.787
<b>Receita de vendas a apropriar (a - b)</b>	<b>2.600.498</b>	<b>2.458.473</b>
<b>(ii) Receita indenização por distratos</b>	<b>11.894</b>	<b>14.334</b>
<b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>	<b>7.756</b>	<b>4.279</b>
Ajuste em receitas apropriadas	(7.207)	36.391
Ajuste em contas a receber de clientes	15.104	(27.832)
Receita indenização por distratos	(141)	(4.279)
<b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.638.693	3.300.132
Custo incorrido líquido	(2.088.260)	(1.787.163)
(b) Custos de construção Incorridos	(2.041.566)	(1.752.928)
Encargos financeiros apropriados	(23.860)	(17.748)
(c) Distratos - custos de construção	(22.834)	(16.487)
<b>Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)</b>	<b>1.574.293</b>	<b>1.530.717</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)</b>	<b>56,11%</b>	<b>53,12%</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>1.026.205</b>	<b>927.756</b>
	<b>39,46%</b>	<b>37,74%</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar em estoques</b>		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.371.135	1.113.287
Custo Incorrido Líquido	(666.371)	(512.207)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(657.447)	(509.344)
Encargos financeiros apropriados	(32.784)	(20.611)
Unidades vendidas	23.860	17.748
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)</b>	<b>713.688</b>	<b>603.943</b>

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

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

#### a) Patrimônio de afetação

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

## 18. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 30 de junho de 2025, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 195.434.352 (cento e noventa e cinco milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.133.581 dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e duas) ações ordinárias.

#### b) Ações em tesouraria

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

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

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

ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 30 de junho de 2025 (199.534.352 em 31 de dezembro de 2024).

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

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 7,49, valor de mercado expresso em reais por ação.

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2024 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2024
Ações em tesouraria	
Quantidade	4.100.000
Valor de aquisição	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67
Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2024	30.709

Em 04 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 19.154; (ii) um novo programa de recompra de ações foi lançado, até o limite de 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta mil e doze) de ações ordinárias, sendo que até o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 não teve movimentações.

#### c) Transação de capital

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

#### d) Lucro por ação

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

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

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

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

e) Dividendos adicionais distribuídos

I) Em 27 de março de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 20.933 (vinte e três milhões e novecentos e trinta e três mil reais) com base nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,10711356927 (aprox. onze centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

II) Em 27 de maio de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 16.626 (dezesseis milhões e seiscentos e vinte e seis mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2024, representando nesta data R\$ 0,08507204505 (aprox. nove centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

III) Em 26 de agosto de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 15.700 (quinze milhões e setecentos mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, representando nesta data R\$ 0,08033388112 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

IV) Em 26 de novembro de 2024, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 80.600 (oitenta milhões e seiscentos mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, representando nesta data R\$ 0,41241470179 (aprox. quarenta e um centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

V) Em 4 de fevereiro de 2025, a Companhia distribuiu dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 80.000 (oitenta milhões reais) com base nas demonstrações financeiras levantadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando nesta data R\$ 0,40934461716 (aprox. quarenta e um centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

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

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 31.579:

	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514
(-) Reserva Legal (5%)	17.126
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387
Dividendos mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347
(-) Dividendos intercalares no exercício	(112.926)
a) Excedente de dividendos distribuídos	(31.579)
b) (-) Dividendos intercalares no exercício subsequente (i)	(80.000)
Excedente de dividendos total (a + b)	(111.579)

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

#### Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício de 2024, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

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

	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	17.126
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	244.041
(-) Dividendos Intercalares, excedente de dividendos distribuídos	(31.579)
(-) Dividendo adicionais (item V, acima)	(80.000)
Total destinado a reserva de lucros	132.462

#### Outros resultados abrangentes

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

## 19. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

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

## 20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

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

## 21. Despesas administrativas

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

## 22. Despesas comerciais

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

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

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

## 24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

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

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

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

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

## 26. Compromissos

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 27. Segmentos operacionais

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

## 28. Seguros

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

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

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

## 29. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

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

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

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

### b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Custo amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	74.747	60.370	125.507	98.937
Caixa restrito	-	-	12.580	7.231
Títulos e valores mobiliários	303.018	331.997	652.704	670.196
Contas a receber	-	-	1.210.216	1.089.220
Partes relacionadas	161.582	55.226	126.319	37.795
<b>Valor justo</b>				
Instrumentos financeiros e derivativos	6.450	5.584	6.450	5.584
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.108	1.284	393.889	211.804
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	201.952	193.721	238.675	224.217
Fornecedores	3.975	6.165	54.037	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	432.043	461.399
Partes relacionadas	5.868	6.732	5.868	7.080
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP - Nível 2	-	-	3.667	3.667
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) - Nível 2	215.026	219.459	215.026	219.459
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) - Nível 2	-	-	27.315	26.429

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

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

#### d) Gestão de risco de mercado

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

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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

Análise de sensibilidade - instrumentos financeiros

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

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

#### g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	174.547	218.234	392.781
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.074	409.904	416.978	12.440	441.261	453.701
Arrendamento mercantil	438	670	1.108	993	1.562	2.555
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	67.632	432.043	499.675

#### h) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

Em 30 de junho de 2025, os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros em duas naturezas: a) na aquisição de um terreno com pagamentos a longo prazo atualizado pelo IPCA e; b) para os empréstimos de modalidade CRI pré-fixados ou atrelado ao IPCA. O objetivo da Companhia nas operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e atreladas ao IPCA e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados. O detalhamento das operações está a seguir:

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

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

(ii) Swap de fluxo de valor justo *com hedge* com objetivo de mitigar as oscilações no valor justo dos itens cobertos devido as variações nas taxas de juros e índices financeiros para as operações de CRI, descritas na Nota Explicativa nº 10, mensurado a valor justo por meio do resultado.

Os impactos dos swaps são demonstrados abaixo:

Nos balanços patrimoniais:

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

No resultado dos períodos de seis meses:

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

i) Concentração de risco

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

#### j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 29 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

#### Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 30 de junho de 2025:

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

## 30. Evento subsequente

#### Deliberação e distribuição de dividendos

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

\* \* \*