

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	34
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	81
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	83
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	199.534.352
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>199.534.352</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	4.100.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>4.100.000</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.599.944	1.335.984
1.01	Ativo Circulante	262.325	167.509
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.683	15.234
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.683	15.234
1.01.02	Aplicações Financeiras	241.285	146.373
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	241.285	146.373
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	241.285	146.373
1.01.03	Contas a Receber	3	0
1.01.03.01	Clientes	3	0
1.01.04	Estoques	537	337
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	537	337
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.091	5.377
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.091	5.377
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	726	188
1.01.08.03	Outros	726	188
1.01.08.03.01	Outros Créditos	726	188
1.02	Ativo Não Circulante	1.337.619	1.168.475
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	60.581	42.157
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	373	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	373	1.364
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	45.007	31.037
1.02.01.09.04	Partes relacionadas e Parceiros de Negócios	45.007	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.201	9.756
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	15.201	9.756
1.02.02	Investimentos	1.274.398	1.123.378
1.02.02.01	Participações Societárias	1.274.398	1.123.378
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	97.758	103.582
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.176.640	1.019.796
1.02.03	Imobilizado	2.219	2.439
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.161	1.288
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.058	1.151
1.02.04	Intangível	421	501
1.02.04.01	Intangíveis	421	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	419	499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.599.944	1.335.984
2.01	Passivo Circulante	10.491	9.461
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.863	7.452
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.863	7.452
2.01.02	Fornecedores	1.239	695
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.239	695
2.01.03	Obrigações Fiscais	233	180
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	233	180
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	233	180
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.650	628
2.01.04.02	Debêntures	2.007	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.007	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	643	628
2.01.05	Outras Obrigações	506	506
2.01.05.02	Outros	506	506
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	506	506
2.02	Passivo Não Circulante	268.385	53.534
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	213.357	1.243
2.02.01.02	Debêntures	212.248	0
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	212.248	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.109	1.243
2.02.02	Outras Obrigações	46.295	44.438
2.02.02.02	Outros	46.295	44.438
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	46.295	44.438
2.02.04	Provisões	8.733	7.853
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.733	7.853
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	8.733	7.853
2.03	Patrimônio Líquido	1.321.068	1.272.989
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	231.707	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	219.981	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	373	1.364

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	213	1.283
3.03	Resultado Bruto	213	1.283
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	66.211	22.909
3.04.01	Despesas com Vendas	-386	-161
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.780	-9.349
3.04.02.01	Despesas da Administração	-14.684	-8.372
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-1.096	-977
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-777	-452
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	83.154	32.871
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.424	24.192
3.06	Resultado Financeiro	3.580	1.417
3.06.01	Receitas Financeiras	6.062	5.317
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.482	-3.900
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	70.004	25.609
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	70.004	25.609
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	70.004	25.609
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3582	0,131
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3582	0,131

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	70.004	25.609
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-991	2.184
4.03	Resultado Abrangente do Período	69.013	27.793

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-18.523	1.681
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.631	-11.660
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	70.004	25.609
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	250	179
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-83.154	-32.871
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	2.007	0
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	90	110
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	880	365
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-4.771	-3.927
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-937	-1.125
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.892	13.341
6.01.02.01	Contas a receber	-3	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-200	-159
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.159	-1.375
6.01.02.04	Outros créditos	-538	120
6.01.02.05	Fornecedores	544	341
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	53	-76
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-1.589	-1.656
6.01.02.10	Outras contas a pagar	0	16.146
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-170.956	33.547
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	-90.470	-28.030
6.02.02	Dividendos recebidos	23.000	37.630
6.02.05	Aplicações financeiras	-90.141	24.690
6.02.06	Imobilizado e intangível	84	-1
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-396	-1.148
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-13.033	406
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	192.928	-35.232
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	212.248	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-243	-232
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-20.934	-35.000
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	1.857	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.449	-4
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.234	6
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.683	2

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-20.934	0	0	-20.934
5.04.11	Dividendos adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.004	-991	69.013
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.004	0	70.004
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-991	-991
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	180.857	70.004	373	1.321.068

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.609	2.184	27.793
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.609	0	25.609
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.184	2.184
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	25.609	4.664	1.164.484

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	233	1.405
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	233	1.405
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.890	-4.546
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.890	-4.546
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.657	-3.141
7.04	Retenções	-250	-179
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-250	-179
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.907	-3.320
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	89.216	38.188
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	83.154	32.871
7.06.02	Receitas Financeiras	6.062	5.317
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	80.309	34.868
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	80.309	34.868
7.08.01	Pessoal	7.803	5.237
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.628	3.698
7.08.01.04	Outros	3.175	1.539
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.096	977
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.079	562
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20	122
7.08.02.01	Federais	20	122
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.482	3.900
7.08.03.01	Juros	2.482	3.900
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	70.004	25.609
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	70.004	25.609

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.528.143	2.218.279
1.01	Ativo Circulante	2.090.940	1.737.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.816	39.615
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.719	38.262
1.01.01.02	Caixa Restrito	4.097	1.353
1.01.02	Aplicações Financeiras	483.271	335.402
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	483.271	335.402
1.01.02.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	483.271	335.402
1.01.03	Contas a Receber	605.048	511.881
1.01.03.01	Clientes	605.048	511.881
1.01.04	Estoques	949.383	838.631
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	949.383	838.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.140	6.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.140	6.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.446	4.740
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.836	1.570
1.01.08.03	Outros	11.836	1.570
1.01.08.03.01	Outros Créditos	11.836	1.570
1.02	Ativo Não Circulante	437.203	480.315
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	323.046	361.134
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	373	1.364
1.02.01.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	373	1.364
1.02.01.04	Contas a Receber	129.031	141.618
1.02.01.04.01	Clientes	129.031	141.618
1.02.01.05	Estoques	129.262	173.937
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	129.262	173.937
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	45.007	31.037
1.02.01.09.04	Partes relacionadas e Parceiros de Negócios	45.007	31.037
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.373	13.178
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	19.202	12.998
1.02.01.10.04	Outros Créditos	171	180
1.02.02	Investimentos	97.758	103.582
1.02.02.01	Participações Societárias	97.758	103.582
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	97.758	103.582
1.02.03	Imobilizado	15.978	15.098
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.423	12.387
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.555	2.711
1.02.04	Intangível	421	501
1.02.04.01	Intangíveis	421	501
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	2	2
1.02.04.01.03	Softwares	419	499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.528.143	2.218.279
2.01	Passivo Circulante	382.253	352.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.973	10.755
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.973	10.755
2.01.02	Fornecedores	46.572	19.709
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.572	19.709
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.667	19.401
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.667	19.401
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	7.967	4.512
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	17.700	14.889
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.191	24.951
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.347	24.151
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.347	24.151
2.01.04.02	Debêntures	2.007	0
2.01.04.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.007	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	837	800
2.01.05	Outras Obrigações	292.201	274.948
2.01.05.02	Outros	292.201	274.948
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	242.723	222.283
2.01.05.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	47.643	48.209
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.835	4.456
2.01.06	Provisões	2.649	3.082
2.01.06.02	Outras Provisões	2.649	3.082
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.649	3.082
2.02	Passivo Não Circulante	679.821	450.913
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	441.400	192.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	226.650	189.348
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	226.650	189.348
2.02.01.02	Debêntures	212.248	0
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	212.248	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.502	2.679
2.02.02	Outras Obrigações	213.585	236.794
2.02.02.02	Outros	213.585	236.794
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	69.027	89.177
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	76.880	71.728
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	67.678	75.889
2.02.03	Tributos Diferidos	3.631	3.713
2.02.04	Provisões	21.205	18.379
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.799	7.917
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	8.799	7.917
2.02.04.02	Outras Provisões	12.406	10.462
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.406	10.462
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.466.069	1.414.520
2.03.01	Capital Social Realizado	1.133.581	1.133.581
2.03.01.01	Capital Social	1.133.581	1.133.581

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.02	Reservas de Capital	-44.593	-44.593
2.03.02.07	Transações de Capital	-3	-3
2.03.02.08	Gastos na emissão de ações	-44.590	-44.590
2.03.04	Reservas de Lucros	231.707	182.637
2.03.04.01	Reserva Legal	30.880	30.879
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	219.981	149.978
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.934
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-19.154	-19.154
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	373	1.364
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	145.001	141.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	285.212	159.165
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-183.648	-109.940
3.03	Resultado Bruto	101.564	49.225
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-31.256	-21.294
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.590	-17.045
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.683	-10.135
3.04.02.01	Despesas da Administração	-15.587	-9.158
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.096	-977
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.557	-619
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.574	6.505
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	70.308	27.931
3.06	Resultado Financeiro	9.086	7.280
3.06.01	Receitas Financeiras	12.163	11.658
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.077	-4.378
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.394	35.211
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.281	-5.129
3.08.01	Corrente	-5.972	-4.345
3.08.02	Diferido	-1.309	-784
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	72.113	30.082
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	72.113	30.082
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	70.004	25.609
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.109	4.473
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3582	0,131
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3582	0,131

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	72.113	30.082
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-991	2.184
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	71.122	32.266
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	69.013	27.793
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.109	4.473

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.637	33.859
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	70.353	28.149
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	79.394	35.211
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	333	182
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-8.574	-6.505
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	6.152	1.142
6.01.01.05	Ajuste a valor presente de contas a receber	1.046	5.612
6.01.01.06	Juros incorridos sobre arrendamento	179	110
6.01.01.07	Receita de imóveis - provisão distrato	-4.416	3.523
6.01.01.08	Custo dos imóveis vendidos - provisão distrato	3.416	-2.434
6.01.01.09	Provisão para garantia de obra	1.729	1.125
6.01.01.10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	882	350
6.01.01.11	Tributos diferidos sobre as receitas	1.420	849
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.271	-9.891
6.01.01.16	Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	-937	-1.125
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-131.808	6.808
6.01.02.01	Contas a receber	-77.210	-52.209
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-62.798	26.055
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.219	-1.714
6.01.02.04	Outros créditos	-10.963	-1.428
6.01.02.05	Fornecedores	26.863	11.076
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.586	-4.907
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-1.160	-4.067
6.01.02.08	Salários, encargos sociais	-782	-1.276
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-5.286	-273
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-2.839	35.551
6.01.03	Outros	-6.182	-1.098
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-1.357	-183
6.01.03.02	Juros pagos	-4.825	-915
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140.455	5.769
6.02.01	Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	13.298	-26.373
6.02.02	Dividendos recebidos	1.100	1.787
6.02.04	Caixa restrito	-2.744	-277
6.02.05	Aplicações financeiras	-137.598	36.082
6.02.06	Imobilizado e intangível	-1.082	-4.708
6.02.08	Investimentos com operação de Swap	-396	-1.148
6.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-13.033	406
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	199.549	-40.098
6.03.02	Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	253.334	0
6.03.03	Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-25.631	0
6.03.04	Pagamentos de arrendamentos mercantil	-370	-232
6.03.05	Pagamentos de dividendos	-22.114	-40.422

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.03.06	Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	2.541	556
6.03.09	Obrigações em contratos de SCP	-8.211	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.543	-470
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.262	32.685
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.719	32.215

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	201.791	0	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-20.934	0	0	-20.934	1.361	-19.573
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.541	2.541
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.180	-1.180
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-20.934	0	0	-20.934	0	-20.934
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.004	-991	69.013	2.109	71.122
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.004	0	70.004	2.109	72.113
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-991	-991	0	-991
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	180.857	70.004	373	1.321.068	145.001	1.466.069

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.088.991	-19.157	99.377	0	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.000	0	0	-35.000	-4.866	-39.866
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	556	556
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-5.422	-5.422
5.04.11	Dividendos Adicionais	0	0	-35.000	0	0	-35.000	0	-35.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.609	2.184	27.793	4.473	32.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.609	0	25.609	4.473	30.082
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.184	2.184	0	2.184
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.088.991	-19.157	64.377	25.609	4.664	1.164.484	83.973	1.248.457

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	292.295	163.384
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	292.295	163.384
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-214.931	-132.258
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-183.648	-109.940
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.283	-22.318
7.03	Valor Adicionado Bruto	77.364	31.126
7.04	Retenções	-333	-182
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-333	-182
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	77.031	30.944
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.737	18.163
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.574	6.505
7.06.02	Receitas Financeiras	12.163	11.658
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	97.768	49.107
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	97.768	49.107
7.08.01	Pessoal	8.214	5.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.893	3.760
7.08.01.04	Outros	3.321	1.539
7.08.01.04.01	Honorários dos administradores	1.096	977
7.08.01.04.02	Participações nos lucros	2.225	562
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.364	9.348
7.08.02.01	Federais	14.364	9.348
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.077	4.378
7.08.03.01	Juros	3.077	4.378
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	72.113	30.082
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	70.004	25.609
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.109	4.473

**Comentário do Desempenho****DESTAQUES 1T24**

Receita Líquida: R\$285 milhões (+79% A/A);

Margem bruta aj.: 37,1% no tri (+5,4 p.p. A/A);

Lucro Líquido: R\$70 milhões no tri (+173% A/A)  
e margem líquida de 24,5% (+8,5 p.p. A/A);

ROE anualizado: 22% ao final do 1T24;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$1,5  
bilhão (+27% vs. 1T23), com margem de 36,6%;

Queima de caixa aj.: R\$ 70 milhões no tri  
(ou geração de R\$23 milhões ex-terrenos);

Caixa Líquido em 31/mar: R\$70 milhões;

Aprovados dividendos intercalares de R\$16,6  
milhões relativos ao 1T24, ~R\$0,08 por ação, a  
serem pagos em 27/mai;

Vendas Líquidas % Lavvi: R\$ 694 milhões no  
trimestre, +376% vs. 1T23;

VSO (vendas sobre oferta): 30% no trimestre e  
54% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$6,6 bilhões (visão 100%), ou R\$ 4,7 bi  
no %Lavvi.

Teleconferência em português  
09 de maio de 2024 - 9h (8h EST)  
Link de acesso: [Clique aqui](#)

**1T24**

RELEASE DE RESULTADOS

08/05/2024



## Comentário do Desempenho

### Divulgação de Resultados 1T24

São Paulo, 08 de maio de 2024 - A Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi" ou "Companhia") (B3: LAVV3), atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais na cidade de São Paulo, para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo, além de atender o segmento econômico através da marca Novvo. A Lavvi integra o Novo Mercado da B3 e apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024 (1T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras e estabelecidas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade), aplicáveis à atividade imobiliária no Brasil, sendo que alguns dados podem ter sofrido pequenos ajustes em relação à prévia divulgada em 17 de abril de 2024.

### Destaques

Lançamentos	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
VGV Total (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	819.857	906.676	-10%	436.093	88%
VGV Líquido 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	784.521	848.526	-8%	413.329	90%
VGV Líquido %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	784.521	473.601	66%	185.998	322%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	100%	56%	44,2 p.p.	45%	55,0 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	1	2	-50%	1	0%
Número de Unidades Lançadas	1.094	879	24%	268	308%
Preço Médio Lançado (R\$/m <sup>2</sup> )	10.443	11.107	-6%	15.912	-34%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	749	1.031	-27%	1.627	-54%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	78.506	81.633	-4%	27.407	186%
Vendas Líquidas	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	803.370	710.361	13%	233.128	245%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	770.986	670.056	15%	222.962	246%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	694.281	441.047	57%	145.874	376%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	90%	66%	24,2 p.p.	65%	24,6 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.145	670	71%	165	594%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Receita Líquida	285.212	255.660	12%	159.165	79%
Lucro Bruto	101.564	87.902	16%	49.225	106%
% Margem Bruta	35,6%	34,4%	1,2 p.p.	30,9%	4,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>(4)</sup>	105.709	92.337	14%	50.367	110%
% Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	37,1%	36,1%	0,9 p.p.	31,6%	5,4 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	74.786	88.791	-16%	29.255	156%
Margem EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	26,2%	34,7%	-8,5 p.p.	18,4%	7,8 p.p.
Lucro Líquido Controlador	70.004	88.142	-21%	25.609	173%
% Margem Líquida	24,5%	34,5%	-9,9 p.p.	16,1%	8,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,36	0,45	-21%	0,13	173%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%
Resultado a Apropriar	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	1.546.568	1.322.310	17%	1.217.673	27%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	565.887	473.644	19%	420.568	35%
Margem dos Resultados a Apropriar	36,6%	35,8%	0,8 p.p.	34,5%	2,1 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	(70.111)	(161.529)	-57%	(468.812)	-85%
Caixa e Aplicações (bruto)	513.363	375.028	37%	511.607	0%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.466.069	1.414.520	4%	1.248.457	17%
Divida Líquida/Patrimônio Líquido	-4,8%	-11,4%	6,6 p.p.	-37,6%	32,8 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa <sup>5</sup>	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	23.056	(3.307)	N/A	38.074	-39%
(-) Terrenos	(93.541)	(79.193)	18%	(27.726)	237%
Geração (Consumo) de Caixa	(70.484)	(82.499)	-15%	10.348	N/A

(1) VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.

(2) VGV líquido de comissão e permuta, incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros.

(3) VGV líquido de comissão e permuta, considerando somente a participação da Lavvi nos empreendimentos.

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

(5) Valores de geração e/ou queima caixa estão ajustados pelos dividendos e recompras. Será informado se ajustados pela aquisição terrenos.

## Comentário do Desempenho

### Desempenho Operacional

#### Lançamentos

No 1T24 realizamos o lançamento de um empreendimento, o **Alive Home Resort**. Foram ofertadas neste momento 1.085 unidades residenciais, com tipologias e metragens variadas de 24m<sup>2</sup> (nos studios) a 188m<sup>2</sup> em apartamentos residenciais de até 4 dormitórios e até 3 vagas de garagem, além de 9 lojas. **Isto corresponde a uma primeira e maior parcela do projeto, com um VGV potencial nesta fase de R\$ 820 milhões.** Dado o sucesso de vendas desta fase, a Companhia optou por antecipar o lançamento da próxima fase para o corrente ano de 2024, com um VGV incremental de R\$ 356 milhões. Com isso, o VGV total potencial do projeto, em suas 4 torres, se aproxima de **R\$ 1,2 bilhão de reais.**

Com estrutura de clube, o empreendimento conta com inúmeras atrações, como por exemplo: complexo aquático de mais de 1.000m<sup>2</sup> de área, piscina descoberta com raia de 50m e infantil, piscina coberta com raia de 25m, spa, quadra poliesportiva, quadras de tênis e beach tênis, academia com mais de 650m<sup>2</sup>, incluindo assessoria esportiva da BodyCare, escola de inglês Red Balloon, salão de beleza 1,2,3 Beauty, pet care Zazuu, entre outras.

Com menos de 1 mês entre o início das vendas - que começaram em março - e o fechamento do tri, **a 1ª fase estava 62% vendida** em 30/março. Este número foi favorecido pela negociação e venda conjunta de uma das torres para um fundo de investimento.

Devido às características deste contrato com o fundo a Companhia ressalta que o reconhecimento contábil da venda desta torre somente entrará no 2T24.



**alive**  
HOME RESORT



- ✓ **Lançamento:** março/2024
- ✓ **Unidades:** 1.085 unidades e 9 lojas
- ✓ **VGV:** R\$820 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$817 milhões
- ✓ **Localização:** Vila Prudente, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Médio
- ✓ **Entrega:** dez/2027
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 82%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 62%



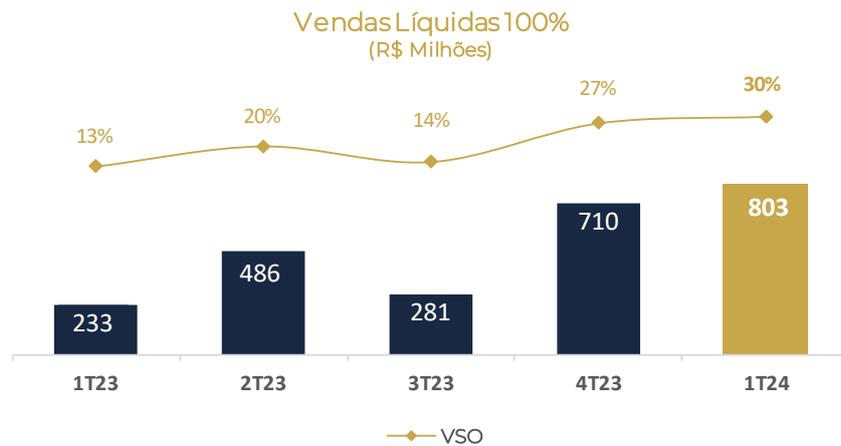
## Comentário do Desempenho

### Vendas e Distratos

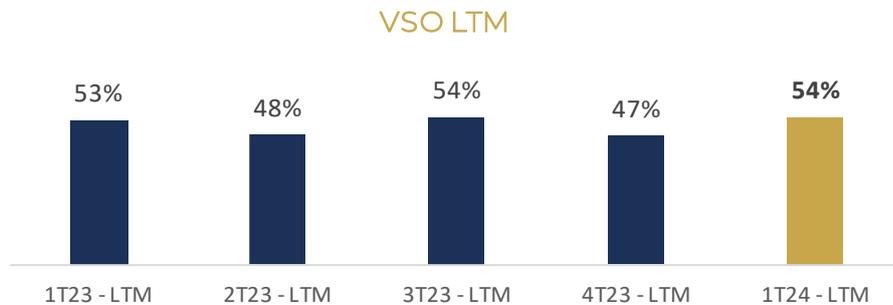
As vendas líquidas contratadas no 1T24 totalizaram R\$803 milhões, aumento de expressivos 245% (A/A) ante o 1T23, trimestre sem lançamentos.

Do total de vendas, 63% representam as vendas do lançamento **Alive Home Resort**. Também foram destaques de vendas neste trimestre os empreendimentos **Casa Eden** e **Saffire**, que juntos representaram ~20% das vendas, além do **Novo Barra Funda** que agora já está com 86% da primeira fase vendida. A média mensal de vendas líquidas de estoque alcançou R\$ 51 milhões no trimestre, patamar bastante superior ao nível mensal que a Companhia registrava neste mesmo período no ano anterior. Esta média é calculada excluindo as vendas dos lançamentos realizados no trimestre e tri imediatamente anterior.

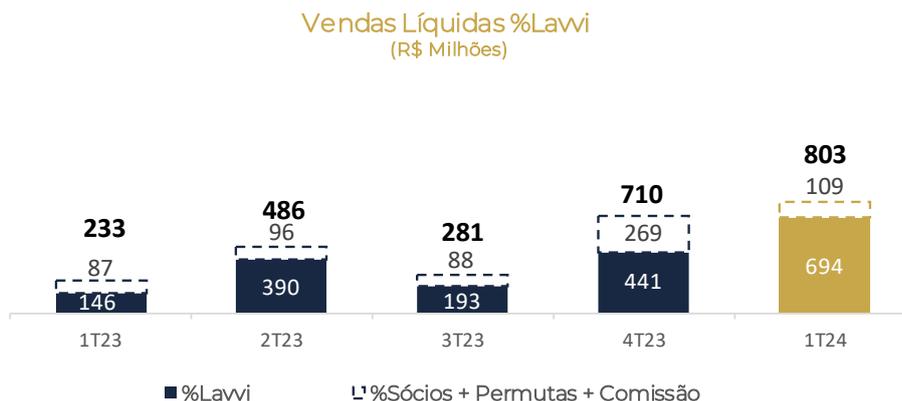
A VSO consolidada (vendas sobre oferta, em VGV) registrou 30% no trimestre.



Na visão anual, a VSO consolidada registrou 54%, conforme o gráfico a seguir, patamar consistentemente elevado, provavelmente a mais alta dentre os peers do segmento de médio-alto padrão.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Lavvi totalizaram R\$694 milhões no trimestre. Vale ressaltar que essa visão abaixo já inclui os 45% da Lavvi no produto Eden.





## Comentário do Desempenho

Os distratos registraram R\$ 34 milhões no trimestre. Este valor equivale a 4% das vendas brutas do trimestre e corresponde a 28 unidades, das quais 5 foram trocadas por outras unidades e 13 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Vendas Brutas 100%	837.837	732.381	14,4%	250.729	234,2%
Distratos 100%	34.467	22.021	56,5%	17.601	95,8%
Vendas Líquidas 100%	803.370	710.361	13,1%	233.128	244,6%
Vendas Líquidas %Lavvi	694.281	441.047	57,4%	145.874	375,9%
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>7%</b>	<b>-3 p.p.</b>

### Estoque

Ao final do 1T24, o estoque a valor de mercado era de R\$1,8 bilhão, correspondendo a 1.126 unidades. Do estoque total, em VGV: i) **83%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2022 (inclusive), ii) **68%** correspondem a projetos em fase de obras, iii) **apenas 14** unidades correspondem ao estoque concluído. É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, **os empreendimentos apresentam média ponderada de 85% de suas unidades vendidas.**

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV <sup>1</sup>	VGV Lavvi <sup>1</sup>	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	-	-	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	645	329	400	1	99,8%	99,7%
Mova	Pronto	set-17	-	-	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	-	-	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	-	-	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	-	-	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	1.558	623	65	4	93,8%	98,7%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	7.014	3.576	272	9	96,7%	96,6%
Lumiere	Em Obras	nov-20	9.240	9.240	370	9	97,6%	97,1%
Villa Versace	Em Obras	jun-21	168.055	168.055	449	47	89,5%	77,4%
Wonder Ipiranga	Em Obras	ago-21	85.058	85.058	576	130	77,4%	75,4%
Grand Vitralli	Em Obras	out-21	39.952	31.962	408	74	81,9%	81,0%
High Wonder	Em Obras	fev-22	1.998	1.018	258	2	99,2%	99,1%
Verdant	Em Obras	abr-22	5.748	5.748	174	3	98,3%	98,1%
Green View	Em Obras	jun-22	125.474	125.474	408	61	85,0%	62,5%
Grand Square	Em Obras	ago-22	143.956	115.165	343	199	42,0%	39,0%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	68.631	68.631	589	26	95,6%	87,9%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	241.079	108.486	1.020	119	88,3%	81,0%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	340.281	340.281	153	24	84,3%	59,8%
Novo Barra Funda	Em Obras	nov-23	24.111	24.111	676	146	78,4%	86,0%
Casa Eden	Lançamento	nov-23	288.026	129.612	203	81	60,1%	58,5%
Alive Home Resort	Lançamento	mar-24	292.621	292.621	1.094	191	82,5%	62,4%
<b>Total</b>	-	-	<b>1.843.446</b>	<b>1.509.988</b>	<b>8.956</b>	<b>1.126</b>	<b>84,9%</b>	<b>75,7%</b>

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

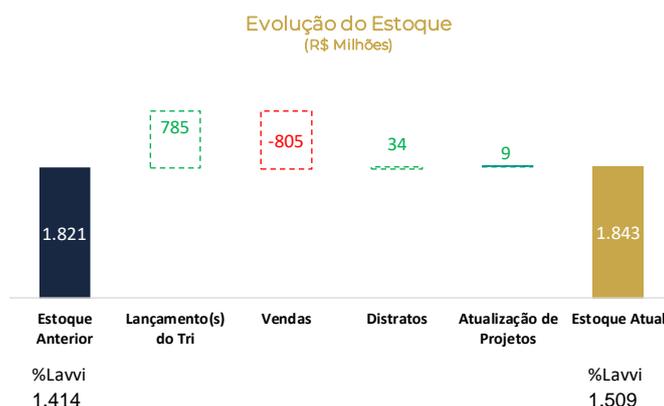
**Lançamento:** projetos lançados no trimestre;

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

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

**Pronto:** projetos prontos.

No gráfico abaixo apresentamos a evolução do estoque em relação ao 4T23, visão 100%<sup>1</sup>.



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



## Comentário do Desempenho

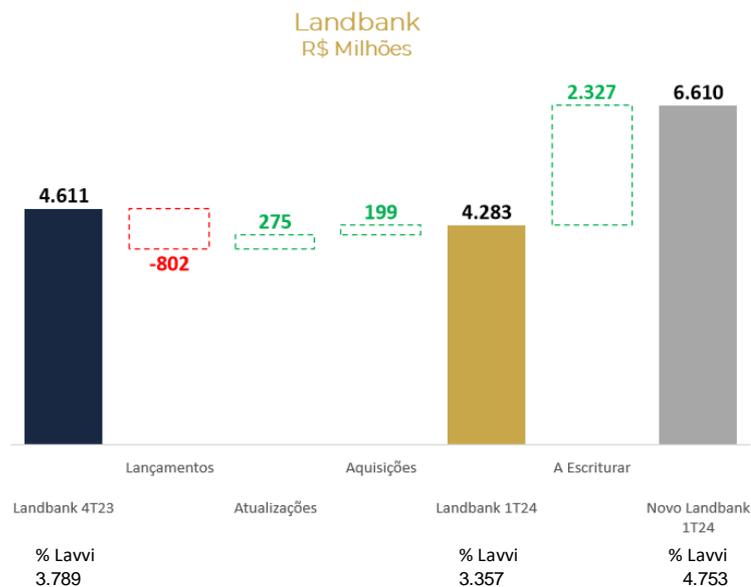
### Landbank

No 1º trimestre de 2024 a Companhia adquiriu um terreno voltado para o segmento econômico, marca Novvo, que está localizado na região de Chácara Flora, em São Paulo. Possui uma área de 7.500m<sup>2</sup> e tem um VGV potencial de R\$ 199 milhões. Este é o segundo terreno da Novvo, que dá continuidade ao plano estratégico de crescer oportunamente no segmento. Foi adquirido em caixa, com uma parcela no ato e o restante parcelado após o lançamento.

Assim, ao final do 1T24, o landbank da Companhia totalizava R\$ 6,6 bilhões (visão 100%) ou R\$ 4,7 bilhões na participação Lavvi, deixando a Companhia muito confortável para os lançamentos da marca Lavvi tanto de 2024 como de 2025 nos segmentos de médio-alto padrão a luxo. Ainda assim seguimos continuamente buscando oportunidades para a reposição deste landbank na marca Lavvi, dado que a Companhia segue lançando novos projetos.

Ao mesmo tempo, seguimos buscando e negociando terrenos a serem direcionados para o segmento econômico, marca Novvo, para a qual precisamos formar o landbank de produtos a serem lançados de 2025 em diante.

A forma de aquisição do atual landbank se deu/dará 68% via caixa (no tempo) e 32% via permuta, sendo a Lavvi sócia majoritária em praticamente todos os projetos, com participação média de 72%.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	Total
Zona Norte						0
Zona Oeste					121	121
Centro		1.161	295		91	1.547
Zona Leste			356			356
Zona Sul	888	1.172	2.327		199	4.586
<b>Total</b>	<b>888</b>	<b>2.333</b>	<b>2.978</b>	<b>0</b>	<b>411</b>	<b>6.610</b>

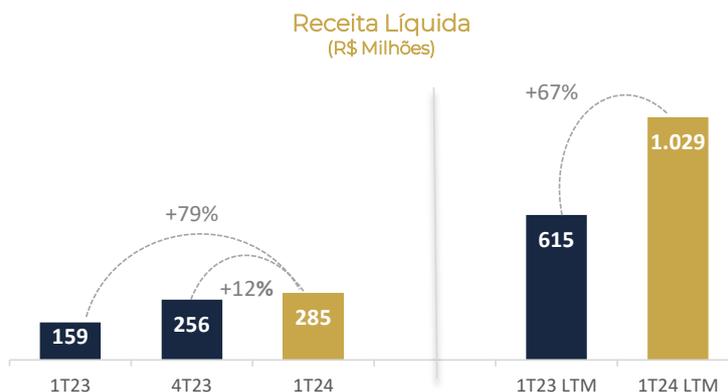
**Econômico:** projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m<sup>2</sup>;  
**Médio:** projetos com preço médio de 9.501 R\$/m<sup>2</sup> até 12.000 R\$/m<sup>2</sup>;  
**Médio-Alto:** projetos com preço médio de 12.001 R\$/m<sup>2</sup> até 14.000 R\$/m<sup>2</sup>;  
**Alto:** projetos com preço médio de 14.001 R\$/m<sup>2</sup> até 20.000 R\$/m<sup>2</sup>;  
**Luxo:** projetos com preço médio acima de 20.000 R\$/m<sup>2</sup>.

## Comentário do Desempenho

### Desempenho Econômico-Financeiro

#### Receita Líquida

No 1T24 a receita líquida totalizou R\$285 milhões, um incremento de **+79% vs. 1T23** e de **+12% vs. 4T23**. Nos últimos 12 meses, a **receita líquida superou a marca de R\$1 bilhão pela primeira vez**.



A origem da receita líquida do trimestre veio tanto das **vendas realizadas no período** como também da **evolução do %PoC** dos empreendimentos cujas obras estão em andamento. Ressaltamos que a evolução do %PoC (avanço de obras) segue contribuindo de forma crescente para a receita da Lavvi.

O grande destaque deste tri foi o empreendimento recém-lançado **Alive Home Resort**. Com uma ótima VSO de lançamento, a contabilização destas vendas trouxe bastante receita para a Companhia, por mais que o seu **%PoC de largada** (representado pelo custo do terreno em relação ao custo total) esteja abaixo da média da Companhia e que a torre vendida para o fundo não tenha ainda, neste instante, entrado no reconhecimento contábil.

Além do Alive, **outros destaques da receita foram o Saffire e o Villa**. No **Saffire** pela contabilização das novas vendas realizadas nestes últimos 3 meses e no **Villa Versace** pela evolução do seu %PoC quando comparado à posição de dez/23.

Em menor grau contribuíram para a receita do trimestre a venda dos demais empreendimentos do estoque, com destaque para o **Galleria Klabin** e o **Novo Barra Funda**, o primeiro projeto econômico da Lavvi, realizado com a marca Novvo.

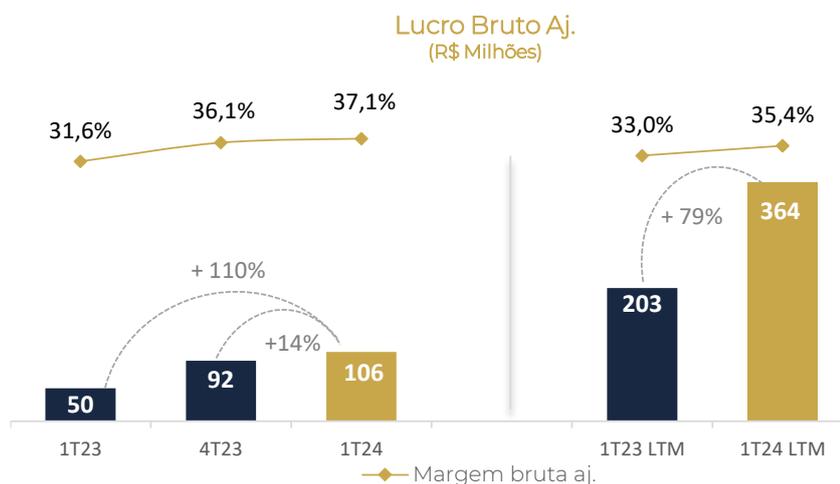
Por fim, ressaltamos que as ótimas vendas do **Casa Eden**, projeto em parceria com a Cyrela, não contribuem com a receita líquida da Lavvi, entrando no resultado da Companhia com seu reconhecimento contábil através da conta de Equivalência Patrimonial.

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

## Comentário do Desempenho

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

O lucro bruto aj.<sup>2</sup> mais do que dobrou no trimestre, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, atingindo R\$106 milhões (+110% A/A) e 14% superior ao 4T23. A margem bruta aj.<sup>2</sup> ficou em 37,1% no período, 5,4 p.p. maior em relação ao 1T23. Nos últimos 12 meses o lucro bruto aj. totalizou R\$364 milhões com margem de 35,4% (+2,4 p.p A/A).



O aumento do lucro bruto aj. no trimestre se deve, em grande parte, a performance de quatro empreendimentos (Alive, Saffire, Villa e Galleria), que juntos, representaram ~55% desta linha, sendo que o maior destaque isolado foi mesmo o Alive (assim como visto na receita líquida). Por serem empreendimentos com margens acima da nossa média houve também **aumento na margem percentual do trimestre**.

Por outro lado, alguns projetos do estoque, possuem margens abaixo da nossa média, de forma que as novas vendas destes 'seguram' de alguma forma a margem da Companhia.

Neste trimestre, a margem foi, portanto, favorecida pelo mix dos produtos vendidos.

<sup>2</sup> O ajuste atribuído ao lucro bruto aj. e margem bruta aj. refere-se apenas aos juros de SFH.



## Comentário do Desempenho

### Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$22 milhões no 1T24, um valor 27% acima do mesmo período do ano anterior.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Despesas com vendas	(6.538)	(3.747)	74%	(5.817)	12%
Marketing, propaganda e comunicação	(5.982)	(4.016)	49%	(5.663)	6%
Despesas com estande	(8.323)	(5.022)	66%	(5.562)	50%
Outras despesas	(747)	18	N/A	(3)	24800%
<b>Total</b>	<b>(21.590)</b>	<b>(12.767)</b>	<b>69%</b>	<b>(17.045)</b>	<b>27%</b>
% Receita Líquida	-7,6%	-5,0%	-2,6 p.p.	-10,7%	3,1 p.p.

A abertura destas despesas ficou aproximadamente equilibrada entre as contas de despesas com vendas e despesas com marketing, na ordem de ~ R\$ 6 milhões em cada rubrica, um patamar não muito acima do observado nestas mesmas contas no 1T23.

Desta forma, o principal impacto nas despesas comerciais veio do expressivo aumento de 50% A/A nas despesas com estande. Ressaltamos que o incremento desta conta de estandes e das despesas comerciais como um todo, tem relação direta com o volume de lançamentos (VGV potencial). Como a previsão para 2024 é de um volume bastante acima do registrado em 2023, é natural esperar que as despesas comerciais vão crescer fortemente neste ano de 2024.

Também contribuíram para o aumento das despesas comerciais na comparação A/A o incremento da rubrica outras despesas, principalmente refletindo verbas relacionadas ao segmento econômico, por conta do projeto Novvo Barra Funda (lançado no trimestre anterior).

### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$17 milhões, um aumento de 65% vs. mesmo período do ano anterior e de 34% em relação ao 4T23.

Despesas G&A, em R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Despesas com pessoal	(4.893)	(4.303)	14%	(3.760)	30%
Participação de empregados (PLR)	(2.225)	(1.306)	70%	(562)	296%
Serviços de terceiros	(5.930)	(3.208)	85%	(2.799)	112%
Depreciação	(333)	(350)	-5%	(182)	83%
Manutenção e utilidades	(1.920)	(1.418)	35%	(1.424)	35%
Legais e cartoriais	(98)	(543)	-82%	(233)	-58%
Despesas com honorários adm	(1.096)	(1.095)	0%	(977)	12%
Demais despesas	(188)	(229)	-18%	(198)	-5%
<b>Total</b>	<b>(16.683)</b>	<b>(12.452)</b>	<b>34%</b>	<b>(10.135)</b>	<b>65%</b>
% Receita Líquida	-5,8%	-4,9%	-1,0 p.p.	-6,4%	0,5 p.p.

Os principais impactos foram registrados nas contas de pessoal, PLR e terceiros. Na linha de pessoal houve aumento no quadro de colaboradores ao longo dos últimos 12 meses, tanto pelas iniciativas relacionadas à empresa Novvo (focada no segmento econômico) como pelo próprio crescimento de estrutura organizacional da Companhia, o que também impactou o PLR. E, na linha de terceiros, tivemos incremento nas verbas relacionadas a assessoria e consultoria diversas, refletindo os incentivos pagos referentes a 2023. Note que, no ano passado, estes incentivos foram pagos no segundo trimestre, distorcendo a base de comparação.



## Comentário do Desempenho

### Resultado de Equivalência Patrimonial

No 1º trimestre de 2024 a linha de resultado de equivalência patrimonial expandiu 32% na comparação A/A, refletindo os resultados advindos do empreendimento **Eden/Casa Eden**, lançado em parceria com a Cyrela com participação da Lavvi de 45%, em um terreno cuja área supera os 40 mil m<sup>2</sup>.

O resultado contabilizado reflete tanto a **boa performance oriunda das novas vendas realizadas no trimestre** como também a evolução do %PoC da primeira fase lançada.

R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	8.574	22.255	-61%	6.505	32%

### Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais **encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$1,6 milhão** vs. R\$0,6 milhão no 1T23 (+152% A/A).

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Provisão para contingência	(882)	(855)	3%	(350)	152%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	-	(71)	N/A	(88)	N/A
Outras receitas (despesas)	(675)	(6)	11150%	(181)	273%
<b>Total</b>	<b>(1.557)</b>	<b>(932)</b>	<b>67%</b>	<b>(619)</b>	<b>152%</b>
% Receita Líquida	-0,5%	-0,4%	-0,2 p.p.	-0,4%	-0,2 p.p.

O aumento nas despesas observado na comparação A/A reflete as maiores provisões para contingências, que está em linha com o valor do 4T23, além do incremento registrado na rubrica de outras despesas A/A (maiores despesas nas SPEs).

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

O EBITDA aj.<sup>3</sup> encerrou o trimestre em **R\$75 milhões**, um expressivo **ganho de 156% em relação 1T23**.

EBITDA, em R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>72.113</b>	<b>91.914</b>	<b>-22%</b>	<b>30.082</b>	<b>140%</b>
Imposto de Renda e CS	7.281	7.262	0%	5.129	42%
Resultado Financeiro	(9.086)	(15.170)	-40%	(7.280)	25%
Depreciação & Amortização	333	350	-5%	182	83%
<b>EBITDA</b>	<b>70.641</b>	<b>84.356</b>	<b>-16%</b>	<b>28.113</b>	<b>151%</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>24,8%</b>	<b>33,0%</b>	<b>-8,2 p.p.</b>	<b>17,7%</b>	<b>7,1 p.p.</b>
Juros Capitalizados	4.145	4.435	-7%	1.142	263%
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>74.786</b>	<b>88.791</b>	<b>-16%</b>	<b>29.255</b>	<b>156%</b>
<b>% Margem EBITDA Ajustada<sup>(1)</sup></b>	<b>26,2%</b>	<b>34,7%</b>	<b>-8,5 p.p.</b>	<b>18,4%</b>	<b>7,8 p.p.</b>

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

A margem EBITDA aj. foi de **26,2%** no trimestre, um ganho de 7,8p.p em relação ao 1T23. Esse expressivo avanço da margem é explicado majoritariamente pelo **aumento de 3 dígitos do lucro bruto** (impulsionados pelo **Alive, Saffire, Villa Versace e Galleria Klabin**).

<sup>3</sup> Os ajustes atribuídos ao EBITDA aj. e margem EBITDA aj. referem-se apenas aos juros de SFH.



## Comentário do Desempenho

### Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$9 milhões**, apresentando alta de 25% na comparação anual.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	10.271	13.632	-25%	9.891	4%
Juros recebidos	1.348	1.375	-2%	1.495	-10%
Outras receitas financeiras	545	1.264	-57%	272	100%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>12.164</b>	<b>16.271</b>	<b>-25%</b>	<b>11.658</b>	<b>4%</b>
Despesas bancárias	(263)	167	N/A	(414)	-36%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(386)	(475)	-19%	(305)	27%
Outras despesas financeiras	(2.429)	(793)	206%	(3.659)	-34%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(3.078)</b>	<b>(1.101)</b>	<b>180%</b>	<b>(4.378)</b>	<b>-30%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>9.086</b>	<b>15.170</b>	<b>-40%</b>	<b>7.280</b>	<b>25%</b>

De um lado, a aparente estabilidade registrada nas receitas financeiras (A/A) é reflexo da fraca base de comparação do 1T23, quando o rendimento médio de nossos fundos de investimento foi afetado pelo estresse observado no mercado de crédito privado, conforme comentamos no release do 1T23.

Da mesma forma, a queda de 30% A/A nas despesas financeiras também está distorcida pela base de comparação do ano anterior, onde os R\$ 3,6mm de despesas registrados no 1T23 refletiam os efeitos em nossos resultados oriundos da então nova regra de marcação a mercado para renda fixa da Anbima - válida a partir de janeiro de 2023. Já nos R\$ 2,4 milhões de outras despesas financeiras registrados no 1T24 queremos destacar que o mês de março foi o primeiro mês de apuração dos juros referente a nota comercial emitida pela Companhia neste 1T24 (lastro do CRI da 226ª emissão da Opea Securitizadora), cuja liquidação financeira e respectivo início da apuração dos juros se deu nos últimos dias de fevereiro/24 (vide detalhamento na seção 'Endividamento e Caixa Líquido', nas próximas páginas).

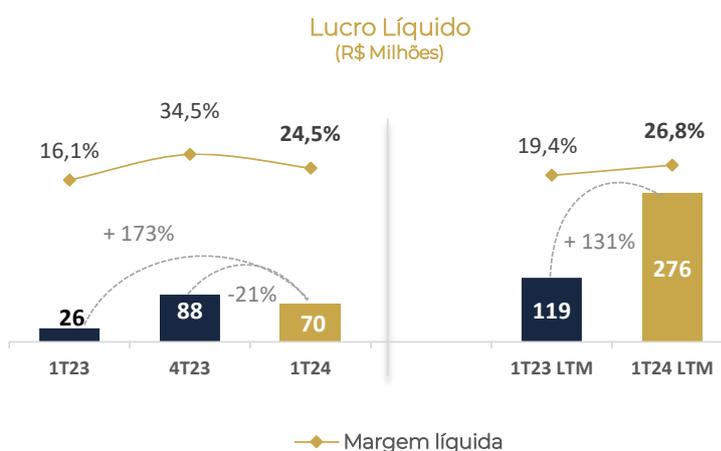


## Comentário do Desempenho

### Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$70 milhões no trimestre, alta expressiva de 173% quando comparada ao 1T23. A margem líquida nesse trimestre alcançou 24,5%. Nos últimos 12 meses a margem registrou 26,8%, quando o lucro líquido mais do que dobrou vs. ano anterior (crescimento de +131% A/A), alcançando R\$ 276 milhões. Foi o melhor lucro da história da Lavvi em um período de 12 meses.

Este resultado foi obtido a partir do crescimento de 3 dígitos no lucro bruto e impulsionado pelos resultados financeiro e resultado de equivalência patrimonial (contabilização da participação de 45% da Lavvi no empreendimento Eden/Casa Eden).



O ROE anualizado ao final do 1T24 ficou em 22%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (1T23 vs. 1T24).

## BALANÇO PATRIMONIAL

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

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$1,5 bilhão, e uma margem bruta a apropriar de 36,6%, alta de 0,8 p.p em relação ao 4T23.



A receita de vendas a reconhecer <sup>(i)</sup> (“Backlog”) é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem. A margem observada de 36,6%, que ficou 0,8 p.p maior do



## Comentário do Desempenho

que no trimestre anterior, se deve principalmente aos efeitos advindos das vendas do lançamento do **Alive**, que passam a compor o backlog, assim como aos efeitos advindos das novas vendas dos empreendimentos em estoque, com destaque para o **Saffire e Galleria Klabin**, que possuem margens maiores que a média da Companhia.

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

### Contas a Receber

A carteira da Lavvi encerrou o trimestre totalizando R\$1,8 bilhão, 49% superior ao 1T23. Este avanço na comparação dos últimos 12 meses foi impulsionado principalmente pelas carteiras do **Alive** e do **Saffire** (empreendimento que também ainda não estava lançado no 1º trimestre de 2023). Também contribuíram para o avanço do total de recebíveis os empreendimentos em estoque, com a evolução das obras (avanço do %PoC) resultando em um avanço de 63% A/A na carteira das unidades em construção.

Contas a Receber, em R\$ mil	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Unidades em construção (Realizado)	710.989	601.396	18%	436.672	63%
Unidades concluídas (Realizado)	23.090	52.103	-56%	3.913	490%
Contas a Receber (Não realizado)	1.299.303	1.073.058	21%	942.334	38%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>2.033.382</b>	<b>1.726.557</b>	<b>18%</b>	<b>1.382.919</b>	<b>47%</b>
Adiantamento de Clientes	(220.523)	(212.867)	4%	(165.614)	33%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.812.859</b>	<b>1.513.690</b>	<b>20%</b>	<b>1.217.305</b>	<b>49%</b>



## Comentário do Desempenho

### Endividamento e Caixa Líquido

O caixa líquido ao final do período era de **R\$70 milhões**, levando a um índice Caixa Líquido / Patrimônio Líquido de 4,8%.

Dívida (Caixa) Líquido	1T24	4T23	T/T	1T23	A/A
Dívida CP	4.354	24.151	-82%	653	567%
Dívida LP	438.898	189.348	132%	42.142	941%
<b>Dívida Total</b>	<b>443.252</b>	<b>213.499</b>	<b>108%</b>	<b>42.795</b>	<b>936%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	29.719	38.262	-22%	32.215	-8%
Títulos e Valores Mobiliários	483.644	336.766	44%	479.392	1%
Caixa e Aplicações	513.363	375.028	37%	511.607	0%
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(70.111)</b>	<b>(161.529)</b>	<b>-57%</b>	<b>(468.812)</b>	<b>-85%</b>
<b>Geração (Consumo) de Caixa</b>	<b>(91.418)</b>	<b>(154.035)</b>	<b>-41%</b>	<b>(24.704)</b>	<b>270%</b>
Programa de recompra	-	-	n.a.	-	n.a.
Dividendos	20.934	71.534	-71%	35.000	-40%
<b>Geração (Consumo) de Caixa Ajustado</b>	<b>(70.484)</b>	<b>(82.501)</b>	<b>-15%</b>	<b>10.296</b>	<b>n.a.</b>
Terrenos	(93.541)	(79.193)	18%	(27.726)	237%
<b>Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos</b>	<b>23.056</b>	<b>(3.308)</b>	<b>n.a.</b>	<b>38.022</b>	<b>-39%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.466.069</b>	<b>1.414.520</b>	<b>4%</b>	<b>1.248.457</b>	<b>17%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-11,4%</b>	<b>6,6 p.p.</b>	<b>-37,6%</b>	<b>32,8 p.p.</b>

Importante ressaltar, neste momento, que tanto a Dívida Bruta como os Títulos e Valores Mobiliários foram impactados pela recente **emissão de Notas Comerciais, pela Companhia, em 3 séries, com valor bruto total de R\$ 219 milhões no 1T24**. Essas Notas são lastro do CRI da 226ª emissão da Opea Securitizadora. A liquidação financeira das mesmas ocorreu no final de fevereiro/24, momento no qual se inicia a apuração dos juros. Os juros serão pagos trimestralmente, e o principal somente nos vencimentos (anos 5 e 6 de acordo com a série).

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$70 milhões** (ex-dividendos), sendo que o caixa foi essencialmente direcionado para a aquisição de terrenos. Na visão ex-terrenos, houve geração de caixa de **R\$23 milhões**.

Destacamos também a saída de caixa no período visando a geração de valor para os acionistas, no montante de **R\$20,9 milhões** (valor pago em dividendos em 27/03/2024).

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 31 de março de 2024 e de dezembro 2023

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

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	18.683	15.234	29.719	38.262
Caixa restrito	3	-	-	4.097	1.353
Títulos e valores mobiliários	4	241.285	146.373	483.271	335.402
Contas a receber	5	3	-	605.048	511.881
Imóveis a comercializar	6	537	337	949.383	838.631
Tributos a recuperar		1.091	5.377	2.140	6.125
Despesas com vendas a apropriar		-	-	5.446	4.740
Outros créditos		726	188	11.836	1.570
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>262.325</b>	<b>167.509</b>	<b>2.090.940</b>	<b>1.737.964</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários		373	1.364	373	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	7	45.007	31.037	45.007	31.037
Contas a receber	5	-	-	129.031	141.618
Imóveis a comercializar	6	-	-	129.262	173.937
Tributos a recuperar		15.201	9.756	19.202	12.998
Outros créditos		-	-	171	180
Investimentos	8	1.274.398	1.123.378	97.758	103.582
Imobilizado		2.219	2.439	15.978	15.098
Intangível		421	501	421	501
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.337.619</b>	<b>1.168.475</b>	<b>437.203</b>	<b>480.315</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.599.944</b>	<b>1.335.984</b>	<b>2.528.143</b>	<b>2.218.279</b>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
em 31 de março de 2024 e de dezembro 2023

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

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	2.347	24.151
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	10	2.007	-	2.007	-
Fornecedores		1.239	695	46.572	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	47.643	48.209
Impostos e contribuições a recolher		233	180	7.967	4.512
Salários, encargos sociais		5.863	7.452	9.973	10.755
Adiantamentos de clientes	12	-	-	242.723	222.283
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	17.700	14.889
Partes relacionadas	8	-	-	-	-
Provisão para garantia	13	-	-	2.649	3.082
Dividendos a pagar		-	-	-	-
Arrendamento mercantil	10	643	628	837	800
Outras contas a pagar	14	506	506	1.835	4.456
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>10.491</b>	<b>9.461</b>	<b>382.253</b>	<b>352.846</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	226.650	189.348
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	10	212.248	-	212.248	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	76.880	71.728
Tributos com recolhimento diferido	16	-	-	3.631	3.713
Adiantamentos de clientes	12	-	-	69.027	89.177
Provisão para garantia	13	-	-	12.406	10.462
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	8.733	7.853	8.799	7.917
Arrendamento mercantil	9	1.109	1.243	2.502	2.679
Outras contas a pagar	14	46.295	44.438	67.678	75.889
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>268.385</b>	<b>53.534</b>	<b>679.821</b>	<b>450.913</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com emissão de ações	18	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	18	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	18	30.880	30.880	30.880	30.880
Reserva de investimento	18	149.977	149.977	149.977	149.977
Dividendos adicionais	18	-	20.934	-	20.934
Lucro do período		70.004	-	70.004	-
Ações em tesouraria	18	(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes		373	1.364	373	1.364
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>1.321.068</b>	<b>1.272.989</b>	<b>1.321.068</b>	<b>1.272.989</b>
Acionistas não controladores		-	-	145.001	141.531
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.321.068</b>	<b>1.272.989</b>	<b>1.466.069</b>	<b>1.414.520</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.599.944</b>	<b>1.335.984</b>	<b>2.528.143</b>	<b>2.218.279</b>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados  
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida	19	213	1.283	285.212	159.165
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(183.648)	(109.940)
<b>Lucro bruto</b>		<b>213</b>	<b>1.283</b>	<b>101.564</b>	<b>49.225</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas comerciais	22	(386)	(161)	(21.590)	(17.045)
Despesas administrativas	21	(14.684)	(8.372)	(15.587)	(9.158)
Despesas com honorários da administração		(1.096)	(977)	(1.096)	(977)
Resultado de equivalência patrimonial	8	83.154	32.871	8.574	6.505
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(777)	(452)	(1.557)	(619)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>		<b>66.211</b>	<b>22.909</b>	<b>(31.256)</b>	<b>(21.294)</b>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		<b>66.424</b>	<b>24.192</b>	<b>70.308</b>	<b>27.931</b>
Receitas financeiras	24	6.062	5.317	12.163	11.658
Despesas financeiras	24	(2.482)	(3.900)	(3.077)	(4.378)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>3.580</b>	<b>1.417</b>	<b>9.086</b>	<b>7.280</b>
<b>Resultado antes da contribuição social e imposto de renda</b>		<b>70.004</b>	<b>25.609</b>	<b>79.394</b>	<b>35.211</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	(5.972)	(4.345)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	(1.309)	(784)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>70.004</b>	<b>25.609</b>	<b>72.113</b>	<b>30.082</b>
<b>Atribuível a</b>					
Acionistas controladores		70.004	25.609	70.004	25.609
Acionistas não controladores		-	-	2.109	4.473

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados  
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Lucro líquido do período</b>	70.004	25.609	72.113	30.082
Outros resultados abrangentes	(991)	2.184	(991)	2.184
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>69.013</u>	<u>27.793</u>	<u>71.122</u>	<u>32.266</u>
<b>Atribuível a</b>				
Acionistas controladores	69.013	27.793	69.013	27.793
Acionistas não controladores	-	-	2.109	4.473
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>69.013</u>	<u>27.793</u>	<u>71.122</u>	<u>32.266</u>

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

## Notas Explicativas

**Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e de dezembro 2023**

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

Notas	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros					Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>19.307</u>	<u>45.070</u>	<u>35.000</u>	<u>(19.154)</u>	<u>-</u>	<u>2.480</u>	<u>1.171.691</u>	<u>84.366</u>	<u>1.256.057</u>
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.531	71.531
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.500)	(5.500)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	231.449	-	231.449	15.170	246.619
Reserva legal	18	-	-	11.573	-	-	-	(11.573)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	(35.000)	-	(94.035)	-	(129.035)	-	(129.035)
Dividendos declarados	18	-	-	-	-	20.934	-	(20.934)	-	-	(24.036)	(24.036)
Destinação de resultados		-	-	-	104.907	-	-	(104.907)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	(1.116)	(1.116)	-	(1.116)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>30.880</u>	<u>149.977</u>	<u>20.934</u>	<u>(19.154)</u>	<u>-</u>	<u>1.364</u>	<u>1.272.989</u>	<u>141.531</u>	<u>1.414.520</u>
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.541	2.541
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	70.004	-	70.004	2.109	72.113
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	(20.934)	-	-	-	(20.934)	-	(20.934)
Dividendos declarados	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.180)	(1.180)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	(991)	(991)	-	(991)
<b>Saldos em 31 de março de 2024</b>	<u>1.133.581</u>	<u>(44.590)</u>	<u>(3)</u>	<u>30.880</u>	<u>149.977</u>	<u>-</u>	<u>(19.154)</u>	<u>70.004</u>	<u>373</u>	<u>1.321.068</u>	<u>145.001</u>	<u>1.466.069</u>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para o período de três meses findo em 31 de março de 2023

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

Nota	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	556	556
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	25.609	-	25.609	4.473	30.082
Dividendos intermediários	17	-	-	-	-	(35.000)	-	-	-	(35.000)	-	(35.000)
Dividendos distribuídos a não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.422)	(5.422)
Derivativos mensurados ao AVJORA		-	-	-	-	-	-	-	2.184	2.184	-	2.184
<b>Saldos em 31 de março de 2023</b>	<b>1.133.581</b>	<b>(44.590)</b>	<b>(3)</b>	<b>19.307</b>	<b>45.070</b>	<b>-</b>	<b>(19.154)</b>	<b>25.609</b>	<b>4.664</b>	<b>1.164.484</b>	<b>83.973</b>	<b>1.248.457</b>

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado  
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda</b>	70.004	25.609	79.394	35.211
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:</b>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	250	179	333	182
Resultado de equivalência patrimonial	(83.154)	(32.871)	(8.574)	(6.505)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	2.007	-	6.152	1.142
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	1.046	5.612
Juros incorridos sobre arrendamento	90	110	179	110
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	(4.416)	3.523
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	3.416	(2.434)
Provisão para garantia de obra	-	-	1.729	1.125
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	880	365	882	350
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	1.420	849
Receita de imóveis - unidades permutadas	-	-	-	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(4.771)	(3.927)	(10.271)	(9.891)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(937)	(1.125)	(937)	(1.125)
Outros resultados	-	-	-	-
<b>Redução (aumento) nos ativos</b>				
Contas a receber	(3)	-	(77.210)	(52.209)
Imóveis a comercializar	(200)	(159)	(62.798)	26.055
Tributos a recuperar	(1.159)	(1.375)	(2.219)	(1.714)
Outros créditos	(538)	120	(10.963)	(1.428)
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>				
Fornecedores	544	341	26.863	11.076
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	4.586	(4.907)
Impostos e contribuições a recolher	53	(76)	(1.160)	(4.067)
Salários, encargos sociais	(1.589)	(1.656)	(782)	(1.276)
Adiantamentos de clientes	-	-	(5.286)	(273)
Outras contas a pagar	-	16.146	(2.839)	35.551
	(18.523)	1.681	(61.455)	34.957
<b>Impostos e contribuições e juros pagos</b>				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(1.357)	(183)
Juros pagos	-	-	(4.825)	(915)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	(18.523)	1.681	(67.637)	33.859
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(90.470)	(28.030)	13.298	(26.373)
Dividendos recebidos	23.000	37.630	1.100	1.787
(Adição)/baixa de investimentos	-	-	-	-
Caixa restrito	-	-	(2.744)	(277)
Títulos e valores mobiliários	(90.141)	24.690	(137.598)	36.082
Imobilizado e intangível	84	(1)	(1.082)	(4.708)
Investimentos com operação de Swap	(396)	(1.148)	(396)	(1.148)
Partes relacionadas	(13.033)	406	(13.033)	406
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de investimento</b>	(170.956)	33.547	(140.455)	5.769
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos e CRI - Ingressos	212.248	-	253.334	-
Empréstimos e financiamentos e CRI - Amortização	-	-	(25.631)	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(243)	(232)	(370)	(232)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	2.541	556
Redução de capital	-	-	-	-
Pagamentos de dividendos	(20.934)	(35.000)	(22.114)	(40.422)
Gastos com emissões de ações	-	-	-	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-
Obrigações em contratos de SCP	1.857	-	(8.211)	-
<b>Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	192.928	(35.232)	199.549	(40.098)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	3.449	(4)	(8.543)	(470)
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	15.234	6	38.262	32.685
No fim do período	18.683	2	29.719	32.215
<b>Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa</b>	3.449	(4)	(8.543)	(470)

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

## Notas Explicativas

## Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas  
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	233	1.405	292.295	163.384
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(183.648)	(109.940)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(8.890)	(4.546)	(31.283)	(22.318)
	(8.890)	(4.546)	(214.931)	(132.258)
<b>Valor adicionado bruto</b>	(8.657)	(3.141)	77.364	31.126
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(250)	(179)	(333)	(182)
	(250)	(179)	(333)	(182)
<b>Valor líquido produzido pela companhia</b>	(8.907)	(3.320)	77.031	30.944
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	83.154	32.871	8.574	6.505
Receitas financeiras	6.062	5.317	12.163	11.658
	89.216	38.188	20.737	18.163
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	80.309	34.868	97.768	49.107
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Pessoal e encargos	4.628	3.698	4.893	3.760
Honorários dos administradores	1.096	977	1.096	977
Participações nos lucros	2.079	562	2.225	562
	7.803	5.237	8.214	5.299
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>				
Impostos, taxas e contribuições	20	122	14.364	9.348
Juros e encargos financeiros	2.482	3.900	3.077	4.378
	2.502	4.022	17.441	13.726
<b>Remuneração de capitais próprios</b>				
Lucro líquido do período	70.004	25.609	70.004	25.609
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	2.109	4.473
	70.004	25.609	72.113	30.082
	80.309	34.868	97.768	49.107

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



# Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

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

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

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

## Notas Explicativas



demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Em 07 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros e credores por imóveis compromissados, registrados ao valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis divulgado na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 08 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.ri.lavvi.com.br](http://www.ri.lavvi.com.br).

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

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes aos três meses findo em 31 de março de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros do Conselho de Administração da Companhia em 07 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

## Notas Explicativas



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

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

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

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

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

#### a) Companhias controladas

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

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

#### b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo.

Após o reconhecimento inicial, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

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

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

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

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

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

##### IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

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

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.

## Notas Explicativas



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

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

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

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

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

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	3	3	2.490	2.122
Aplicações financeiras (i)	18.680	15.231	27.229	36.140
<b>Total</b>	<b>18.683</b>	<b>15.234</b>	<b>29.719</b>	<b>38.262</b>

- (i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de março de 2024 o rendimento médio correspondia a 100,09% CDI, (para a controladora e consolidado são de 100,27% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

## Notas Explicativas



## b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Caixas e bancos com restrições (i)	1.723	-
Aplicações financeiras (ii)	2.374	1.353
<b>Total</b>	<b>4.097</b>	<b>1.353</b>

- (i) Referem-se a saldos com restrições para saque imediato.
- (ii) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99,86% da variação do CDI (100% em 31 de dezembro de 2023). As aplicações do caixa restrito referem-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

## 4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos (i)	33.055	67.475	275.041	256.504
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	208.230	78.898	208.230	78.898
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	373	1.364	373	1.364
<b>Total</b>	<b>241.658</b>	<b>147.737</b>	<b>483.644</b>	<b>336.766</b>
Circulante	241.285	146.373	483.271	335.402
Não circulante	<b>373</b>	<b>1.364</b>	<b>373</b>	<b>1.364</b>

- (i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 105,07% do CDI em 31 de março de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 86,54% do CDI);
- (ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 100% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa e variável, onde tiveram remuneração média de 110,73% do CDI em 31 de março de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 76,60% do CDI).

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

	Controladora e consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	23.620	24.454
Letras Financeiras - LFSN (b)	10.403	10.076
Títulos Públicos - LFT (c)	155.969	27.153
Cotas em fundos de investimentos (d)	18.238	17.215
<b>Total</b>	<b>208.230</b>	<b>78.898</b>

- (a) Debêntures remuneradas à taxa média de 131,96% do CDI
- (b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 123,10% do CDI;
- (c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 99,35% da Selic; e
- (d) Fundos de investimentos à taxa média de 103% do CDI.

## Notas Explicativas



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

## 5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Unidades em construção	735.375	628.145
Unidades concluídas	23.086	52.100
Serviços prestados	4	3
Ajuste a valor presente	(19.676)	(18.630)
Provisão para distrato	(4.710)	(8.119)
<b>Total</b>	<b>734.079</b>	<b>653.499</b>
Circulante	605.048	511.881
<b>Não circulante</b>	<b>129.031</b>	<b>141.618</b>

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros de 9,5% 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\$ 1.046 no período findo em 31 de março de 2024 (despesa de R\$ 5.612 em 31 de março de 2023), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período findo em 31 de março de 2024 variaram entre 5,24% a.a. e 5,63% a.a. (variação entre 6,09% e 6,24% a.a. no período findo em 31 de março de 2023).

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>A vencer</b>		
Até 01 ano (i)	618.267	526.727
Acima de 01 até 02 anos	132.267	145.725
Acima de 02 até 03 anos	7.927	7.793
<b>Subtotal unidades concluídas e em construção</b>	<b>758.461</b>	<b>680.245</b>
Serviços prestados	4	3
Ajuste a valor presente	(19.676)	(18.630)
(-) Provisão para distrato	(4.710)	(8.119)
<b>Total</b>	<b>734.079</b>	<b>653.499</b>

- (i) Em 31 de março de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 661 (R\$ 1.198 em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui saldos de clientes em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários no montante R\$ 9.425 (R\$ 24.245 em 31 dezembro de 2023).

## Notas Explicativas



Provisão para distrato	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>(8.119)</b>	<b>(10.302)</b>
Adições	(3.648)	(23.087)
Baixas	7.057	25.270
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>(4.710)</b>	<b>(8.119)</b>

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

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	469.481	374.203
Imóveis concluídos	-	-	4.117	5.396
Terrenos para futuras incorporações	537	337	467.203	502.558
Adiantamentos a fornecedores	-	-	16.788	11.951
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	114.204	108.915
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	4.121	7.537
Juros capitalizados	-	-	2.731	2.008
<b>Total</b>	<b>537</b>	<b>337</b>	<b>1.078.645</b>	<b>1.012.568</b>
Circulante	537	337	949.383	838.631
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129.262</b>	<b>173.937</b>

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

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

A movimentação dos juros capitalizados no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>2.008</b>	<b>978</b>
Juros incorridos no exercício (Nota Explicativa nº 9)	4.868	10.399
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(4.145)	(9.369)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>2.731</b>	<b>2.008</b>

## Notas Explicativas



## 7. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	<b>Controladora e consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Ativo</b>		
Redução de capital a receber (a)	13.300	-
<b>Subtotal partes relacionadas</b>	<b>13.300</b>	<b>-</b>
Parceiro de negócios (b)	13.719	13.306
Parceiro de negócios (c)	-	859
Parceiro de negócios (d)	17.988	16.872
<b>Subtotal parceiros de negócios</b>	<b>31.707</b>	<b>31.037</b>
<b>Total ativo</b>	<b>45.007</b>	<b>31.037</b>

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

	<b>Controladora e consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>31.037</b>	<b>30.016</b>
Liberações	593	1.477
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	949	4.462
(-) Amortizações	(872)	(4.918)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>31.707</b>	<b>31.037</b>

**(a) Redução de capital a receber (Controladora e Consolidado)**

Trata-se de saldo a receber de redução de capital em 31 de março de 2024 da investida CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S/A.

## Notas Explicativas

**(b) Parceiros de negócios**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/03/2024	31/12/2023
	BR Corp. Empreendimentos Companhia Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	14/12/2024	Parceiros de negócios	13.719	13.306
<b>Total</b>					<b>13.719</b>	<b>13.306</b>

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

**(c) Parceiros de negócios**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/03/2024	31/12/2023
	Habitram Empreendimentos Companhia Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/11/2024	Parceiros de negócios	-	859
<b>Total</b>					<b>-</b>	<b>859</b>

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

**(d) Parceiros de negócios**

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/03/2024	31/12/2023
	Habitram Empreendimentos Companhia Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10/01/2025	Parceiros de negócios	17.988	16.872
<b>Total</b>					<b>17.988</b>	<b>16.872</b>

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

## Notas Explicativas

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

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício de 31 de dezembro de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 22 de abril de 2024 no montante de até R\$ 8.762 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$ 7.645). Em 31 de março de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 1.862 (Em 31 de março de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 1.702) – excluindo os encargos.

**ii) Remuneração fixa**

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

	Controladora		Total de membros	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Conselho	75	75	6	6
Diretoria	839	739	4	4
Encargos	182	163		
<b>Total</b>	<b>1.096</b>	<b>977</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

**iii) Remuneração variável**

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

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

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

Companhia mantinha acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos com duas partes relacionadas que totalizaram o montante de remunerações fixa no valor de R\$ 212 no período findo em 31 de março de 2024 (R\$ 191 em março de 2023).

**(g) Contratos de Sociedades em Cotas de Participação (Controladora)**

Conforme acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários “TOV”. Os valores dessa operação totalizam R\$ 46.295 no período findo em 31 de março de 2024 e encontram-se registrados no grupo de “Outras contas a pagar”, especificamente em rubrica de “Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs – Partes Relacionadas”, conforme Nota Explicativa nº 14 (ii).

## Notas Explicativas



## 8. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Controladas	1.176.640	1.019.796	-	-
Coligadas	97.758	103.582	97.758	103.582
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>1.274.398</b>	<b>1.123.378</b>	<b>97.758</b>	<b>103.582</b>

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.123.378</b>	<b>890.545</b>	<b>103.582</b>	<b>50.600</b>
Adição líquida de investimento - aportes de capital e Afac (a)	90.470	200.189	(13.298)	31.668
Dividendos distribuídos	(23.000)	(219.910)	(1.100)	(14.391)
Resultado de equivalência patrimonial (b)	83.154	248.592	8.574	35.705
Investimentos com operação de Swap (c)	396	3.686	-	-
Outros	-	276	-	-
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>1.274.398</b>	<b>1.123.378</b>	<b>97.758</b>	<b>103.582</b>

- (a) Em 31 de março de 2024 do total de adição líquida de investimentos, o montante de R\$ 90.470 correspondia a adições de investimentos (R\$ 280.189 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) enquanto R\$ 13.300 correspondiam a valores de redução de capital (R\$ 80.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023);
- (b) Inclui efeito de despesa de juros capitalizados no valor de R\$ 4 no período findo em 31 de março de 2024 (despesa de R\$ 137 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023); e inclui efeito de amortização de investimentos no valor de R\$ 366 no período findo em 31 de março de 2024 (R\$ despesa de R\$ 1.811 no exercício findo em dezembro de 2023); e
- (c) Atualização da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa no 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado, a apropriação ao resultado é realizada pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) e POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Alive. No período findo em 31 de março de 2024 foi apropriado ao resultado o valor de R\$ 483 na rubrica de equivalência na controladora, e custo dos imóveis vendidos no consolidado.



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

Investida	(% Particip.)	31/03/2024							Investimento	Equivalência patrimonial	
		Balço patrimonial				Controladora		Consolidado			
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento			Equivalência patrimonial
<b>Controladas</b>											
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	447	427	32	(12)	20	(12)	-	-		
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	1.455	979	457	19	381	15	-	-		
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	706	446	287	(27)	182	(19)	-	-		
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda	94,00%	3.391	307	2.988	96	2.899	90	-	-		
Lior Consultoria Imobiliária Ltda	99,99%	3.052	1.494	1.122	436	1.557	436	-	-		
Lv Construção e Empreitada Ltda	100,00%	7.564	5.739	2.128	(302)	1.826	(302)	-	-		
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	4.207	1.210	2.838	160	2.398	128	-	-		
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	197.049	131.881	52.044	13.124	65.168	13.124	-	-		
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	133.957	99.724	31.599	2.634	34.233	2.634	-	-		
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	97.913	83.761	13.172	981	14.011	971	-	-		
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	180.324	3.592	179.867	(3.135)	106.040	(1.881)	-	-		
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	69.617	40.409	23.776	5.432	23.366	4.345	-	-		
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	195.854	99.451	77.401	19.002	96.403	19.002	-	-		
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	142.510	35.563	97.611	9.336	106.947	9.336	-	-		
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	287.290	77.347	193.228	16.715	209.943	16.715	-	-		
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	101.460	35.612	61.397	4.451	65.848	4.451	-	-		
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	60.573	55.311	480	4.783	5.263	4.783	-	-		
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	64.445	16.307	47.725	413	38.511	331	-	-		
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,98%	141.596	48.307	88.472	4.818	47.559	2.456	-	-		
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	67.115	6.731	61.390	(1.006)	48.307	(804)	-	-		
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	100,00%	157.503	162	156.734	607	157.340	607	-	-		
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	125.480	907	125.034	(462)	124.573	(462)	-	-		
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.868	-	1.868	-	1.868	-	-	-		
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.290	330	8.823	(863)	7.960	(863)	-	-		
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	-	183	-	183	-	-	-		
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8	-	9	(1)	8	(1)	-	-		
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	63	1	64	(1)	62	(1)	-	-		
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	0	(1)	-	-		

**Notas Explicativas**  
**LAVVI**

		31/03/2024							
Investida	(% Particip.)	Balanco patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	-	(1)	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	-	(1)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	-	(1)	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	-	(1)	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(2)	-	(2)	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2	(1)	-	(1)	-	-
<b>Coligadas</b>									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	1.583	1.413	466	(297)	68	(119)	68	(119)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	208.905	26.889	163.899	18.118	91.008	9.059	91.008	9.059
<b>Outros</b>									
Juros capitalizados (i)		-	-	-	-	837	(4)	-	-
Valor excedente pago na aquisição (ii)		-	-	-	-	4.300	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição (iii)		-	-	-	-	6.683	(366)	6.683	(366)
Investimentos com operação de Swap (iv)		-	-	-	-	8.645	(483)	-	-
<b>Total investimentos</b>		-	-	-	-	<b>1.274.398</b>	<b>83.154</b>	<b>97.758</b>	<b>8.574</b>



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



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

- (i) Juros capitalizados referente a empréstimo obtido pela Companhia para financiar aquisição de terreno na Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica imóveis a comercializar. São apropriados ao resultado conforme as FIT das unidades vendidas e classificados na rubrica de equivalência patrimonial na controladora e na rubrica de custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no consolidado;
- (ii) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 100% da participação na empresa Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Patri Quarenta e Nove Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sendo que nesta operação foi apurado valor excedente pago na aquisição de R\$ 4.300, correspondente ao valor justo do terreno em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento;
- (iii) Em 20 de outubro de 2022, a Companhia adquiriu 50% das ações ordinárias da empresa CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade por ações, sendo que nesta operação foi apurado um excedente (mais-valia) sobre valor excedente pago na aquisição no valor de R\$ 8.878, sendo R\$ 2.944 correspondente ao valor justo do investimento em relação ao valor do capital social da adquirida e R\$ 5.934 correspondente ao valor calculado do patrimônio líquido contábil na data da negociação. O valor apurado do investimento está registrado na rubrica de investimentos na controladora e no consolidado e será amortizado e reconhecido no resultado do exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Roque Petroni (sob controle da empresa imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.,) no qual a investida “CBR 122” adquiriu 90% do capital social; e
- (iv) Operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 29 (h)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado, a apropriação do resultado é amortizada e reconhecida no exercício pela aplicação dos percentuais de FIT (fração ideal do terreno) mais o POC (Porcentual de obra concluída) do empreendimento Alive.



## 9. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

### a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 0,24% a 1,13% a.a.	set/2025 e dez/2027	228.896	213.398
CCB - Financiamento imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2024	101	101
<b>Total</b>				<b>228.997</b>	<b>213.499</b>
Circulante				2.347	24.151
<b>Não circulante</b>				<b>226.650</b>	<b>189.348</b>

- (i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 973.051 (R\$ 1.074.093 de limites em 31 de dezembro de 2023), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e
- (ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e vencimento em outubro de 2024.

## Notas Explicativas

**Cronograma de vencimentos**

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Até 01 ano	2.347	24.151
Acima de 01 até 02 anos	63.537	59.282
Acima de 02 até 03 anos	163.113	130.066
<b>Total</b>	<b>228.997</b>	<b>213.499</b>

**Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>213.499</b>	<b>42.568</b>
Adições	41.086	197.095
Amortizações	(25.631)	(28.150)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 6)	4.868	10.399
Juros pagos	(4.825)	(8.413)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>228.997</b>	<b>213.499</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 31 de março de 2024.

## Notas Explicativas



## b) Arrendamento mercantil

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Provisão para pagamento de arrendamento	2.800	3.044	5.313	5.684
(-) Ajuste a valor presente	(1.048)	(1.173)	(1.974)	(2.205)
<b>Total</b>	<b>1.752</b>	<b>1.871</b>	<b>3.339</b>	<b>3.479</b>
Circulante	643	628	837	800
<b>Não circulante</b>	<b>1.109</b>	<b>1.243</b>	<b>2.502</b>	<b>2.679</b>

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

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

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

**Cronograma de vencimentos**

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

A vencer em	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Até 01 ano	959	986	1.480	1.502
Acima de 01 até 02 anos	426	574	968	1.111
Acima de 02 até 03 anos	308	305	872	863
Acima de 03 até 04 anos	294	291	880	872
Acima de 05 anos	813	888	1.113	1.336
(-) Ajuste a valor presente	(1.048)	(1.173)	(1.974)	(2.205)
<b>Saldo</b>	<b>1.752</b>	<b>1.871</b>	<b>3.339</b>	<b>3.479</b>

**Movimentação dos passivos com arrendamento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.871</b>	<b>2.050</b>	<b>3.479</b>	<b>2.050</b>
Adição	-	205	-	1.847
Remensuração	34	(91)	51	(91)
Juros incorridos	90	648	179	741
Pagamentos	(243)	(941)	(370)	(1.068)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>1.752</b>	<b>1.871</b>	<b>3.339</b>	<b>3.479</b>

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>2.847</b>	<b>2.761</b>	<b>4.489</b>	<b>2.761</b>
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	52	86	71	1.728
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>2.899</b>	<b>2.847</b>	<b>4.560</b>	<b>4.489</b>
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(127)	(529)	(211)	(611)

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

A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024.

As despesas com locações incorridas pela Companhia referentes a itens que atendem à isenção na norma (CPC 06 R2), considerados como de curta duração ou de pequeno valor (cremalheiras e guas em nossas obras e equipamentos de informática, telefonia e copa do escritório), são registradas nas rubricas de despesas administrativas e custos dos imóveis vendidos, conforme o caso.

**10. Certificados de Recebíveis imobiliários (CRI)****a) Opea Securitizadora S.A.**

Em 28 de fevereiro de 2024, a securitizadora realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (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, 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 60, envolvendo a 226ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("Emissão de CRI").

As principais características:

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

## Notas Explicativas



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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Taxa efetiva	Valor
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	0,92% a.a.	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	0,96% a.a.	58.038
1ª Emissão	3ª Série	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	0,88% a.a.	80.343
<b>Total</b>									<b>218.790</b>

## Notas Explicativas



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

Emissão:	Série	Código	Principal	Controladora e consolidado	
				31/03/2024	
				Juros	Total
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	80.409	738	81.147
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	58.038	555	58.593
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	80.343	714	81.057
(-) Custos de emissão					(6.542)
<b>Total</b>			<b>218.790</b>	<b>2.007</b>	<b>214.255</b>
Circulante					2.007
<b>Não circulante</b>					<b>212.248</b>

**Cronograma de vencimentos**

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

	Controladora e consolidado
	31/03/2024
Até 01 ano	2.007
Acima de 04 a 05 anos	138.447
Acima de 05 a 06 anos	80.343
(-) Custos de emissão	
	(6.542)
<b>Total</b>	<b>214.255</b>

**Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos “CRIs”:

	Controladora e consolidado
	31/03/2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	-
Adições	218.790
(-) Custos de emissão	
	(6.542)
Juros incorridos	2.007
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>214.255</b>

**Covenants**

A Companhia possui dois *covenants* financeiros para os certificados de recebíveis imobiliários “CRIs” existentes em 31 de março 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).

As cláusulas contratuais foram cumpridas no período findo em 31 de março de 2024.

## Notas Explicativas



## 11. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Compromissos em moeda corrente	118.843	113.388
Contratos de SCPs	5.680	6.549
<b>Total</b>	<b>124.523</b>	<b>119.937</b>
Circulante	47.643	48.209
<b>Não circulante</b>	<b>76.880</b>	<b>71.728</b>

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

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

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

## Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>A vencer em</b>		
Até 01 ano	47.643	48.209
Acima de 01 até 02 anos	23.727	20.219
Acima de 02 até 03 anos	25.728	23.168
Acima de 03 anos	27.425	28.341
<b>Total</b>	<b>124.523</b>	<b>119.937</b>

## 12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis	220.523	212.867
Adiantamentos de clientes - permutas	91.227	98.593
<b>Total</b>	<b>311.750</b>	<b>311.460</b>
Circulante	242.723	222.283
<b>Não circulante</b>	<b>69.027</b>	<b>89.177</b>

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

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao

## Notas Explicativas



seu valor justo, na data do reconhecimento inicial, ou na data que for possível tal avaliação.

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

## 13. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (i)	12.254	10.704
Unidades concluídas (ii)	2.801	2.840
<b>Total</b>	<b>15.055</b>	<b>13.544</b>
Circulante	2.649	3.082
<b>Não circulante</b>	<b>12.406</b>	<b>10.462</b>

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

## 14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i)	-	-	21.383	31.451
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs - Partes Relacionadas (ii)	46.295	44.438	46.295	44.438
Provisão custos a incorrer de obras entregues (iii)	-	-	669	2.292
Demais obrigações (iv)	506	506	1.166	2.164
<b>Total</b>	<b>46.801</b>	<b>44.944</b>	<b>69.513</b>	<b>80.345</b>
Circulante	506	506	1.835	4.456
<b>Não circulante</b>	<b>46.295</b>	<b>44.438</b>	<b>67.678</b>	<b>75.889</b>

- (i) Representam contratos firmados entre uma controlada (sócia ostensiva) da Companhia e investidores (sócios participantes), com o objetivo de financiar a aquisição de 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) Representam acordo firmado entre sócios, datado em 2 de março de 2023, a parte envolvida na transação é a empresa TOV Projetos Imobiliários "TOV". O objeto da transação consistirá na constituição de sociedade em conta de participação, tendo a Companhia como sócia ostensiva e a TOV como sócia participante, visando a participação desta em 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário que será desenvolvido na Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de sociedade de propósito específico controlada pela Companhia.

## Notas Explicativas



- (iii) Provisão dos custos a incorrer das obras entregues em contrapartida aos estoques e apropriados ao resultado conforme as vendas; e
- (iv) Do total de demais obrigações, em 31 de março de 2024 R\$ 750 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$ 1.757 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	7.853	5.068	7.917	5.343
Constituição e atualização de provisão	880	2.785	880	2.785
Reversão de provisão	-	-	2	(211)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>8.733</b>	<b>7.853</b>	<b>8.799</b>	<b>7.917</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Tributário	8.733	7.853	8.733	7.853
Trabalhista	-	-	66	64
<b>Total</b>	<b>8.733</b>	<b>7.853</b>	<b>8.799</b>	<b>7.917</b>

## Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/03/2024	31/12/2023
Tributário	68	1.157
Trabalhista	185	984
Cível	340	171
<b>Total</b>	<b>593</b>	<b>2.312</b>

## 16. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>Diferenças temporárias - RET</b>		
IRPJ - diferido	6.787	5.955
CSLL - diferida	3.556	3.119
PIS - diferido	1.993	1.748
Cofins - diferido	9.213	8.081
(-) Provisão para distratos	(218)	(301)
<b>Total</b>	<b>21.331</b>	<b>18.602</b>
Circulante	17.700	14.889
<b>Não circulante</b>	<b>3.631</b>	<b>3.713</b>

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das

## Notas Explicativas



parcelas de vendas.

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Base - RET	538.725	472.575
Alíquota nominal - RET	4%	4%
<b>Total tributos RET</b>	<b>21.549</b>	<b>18.903</b>
(-) Provisão para distrato	(218)	(301)
<b>Total tributos RET</b>	<b>21.331</b>	<b>18.602</b>
Circulante	17.700	14.889
<b>Não circulante</b>	<b>3.631</b>	<b>3.713</b>

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>70.004</b>	<b>25.609</b>	<b>79.394</b>	<b>35.211</b>
<b>Alíquota - 34%</b>	<b>(23.801)</b>	<b>(8.707)</b>	<b>(26.994)</b>	<b>(11.972)</b>
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>28.272</b>	<b>11.176</b>	<b>2.915</b>	<b>2.212</b>
Créditos fiscais não constituídos	(4.471)	(2.469)	(4.572)	(2.522)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	(679)	(1.105)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	-	-	22.049	8.258
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.281)</b>	<b>(5.129)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	-	-	(5.972)	(4.345)
Diferido	-	-	(1.309)	(784)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.281)</b>	<b>(5.129)</b>

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

## Notas Explicativas



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

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

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

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	3.574.539	3.064.362
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.995.119)	(1.713.964)
Provisão para distrato - efeito em receitas	(3.533)	(9.820)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>1.575.887</b>	<b>1.340.578</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.244.594	1.940.431
Custos incorridos apropriados	(1.263.913)	(1.091.357)
Provisão para distrato - efeito em custos	(2.328)	(6.437)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>978.353</b>	<b>842.637</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>597.534</b>	<b>497.941</b>

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

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

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	469.480	374.203
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	710.873	399.863
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>1.180.353</b>	<b>774.066</b>

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

### c) Patrimônio de afetação

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

## Notas Explicativas



## 18. Patrimônio líquido

## a) Capital social

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

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

## b) Ações em tesouraria

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

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

- i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas;
- ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 31 de março de 2024 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2023).

Data do programa de recompra	31/03/2024	31/12/2023
<b>Quantidade inicial de Ações em Tesouraria</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
<b>Quantidade final de Ações em Tesouraria</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>

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

A cotação das referidas ações, em 28 de março de 2024, era de R\$ 9,51, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 8,71 – valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2023).

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

	31/03/2024	31/12/2023
<b>Ações em tesouraria</b>		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado	38.991	36.181

## Notas Explicativas

**c) Transação de capital**

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

**d) Lucro por ação**

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

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

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023:

Básico/diluído	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	70.004	25.609
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
<b>Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais</b>	<b>0,3582</b>	<b>0,1310</b>

**e) Dividendos adicionais distribuídos**

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

## Notas Explicativas



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

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

Movimentação das reservas de lucros	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo Inicial</b>	<b>149.977</b>	<b>45.070</b>
(-) Cancelamento de ações	-	-
(-) Dividendos intermediários e intercalares	-	(94.035)
(-) Dividendos adicionais	-	(20.934)
(-) Reserva legal	-	(11.573)
Resultado do exercício	-	231.449
<b>Subtotal da reserva de investimento</b>	<b>149.977</b>	<b>149.977</b>

**Destinações dos resultados dos exercícios**

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

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

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

**Outros resultados abrangentes**

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

## Notas Explicativas



## 19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Venda de imóveis	-	-	286.273	171.190
Serviços prestados	233	1.405	2.652	1.329
Ajuste a valor presente	-	-	(1.046)	(5.612)
Provisão para distrato	-	-	4.416	(3.523)
Deduções da receita bruta	(20)	(122)	(7.083)	(4.219)
<b>Total</b>	<b>213</b>	<b>1.283</b>	<b>285.212</b>	<b>159.165</b>

## 20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Custo dos imóveis vendidos	(174.358)	(110.004)
Provisão para distrato	(3.416)	2.434
Custo financeiro	(4.145)	(1.145)
Garantia de obra	(1.729)	(1.225)
<b>Total</b>	<b>(183.648)</b>	<b>(109.940)</b>

## 21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com pessoal	(4.628)	(3.698)	(4.893)	(3.760)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(2.079)	(562)	(2.225)	(562)
Serviços de terceiros	(5.570)	(2.190)	(5.930)	(2.799)
Depreciação	(250)	(179)	(333)	(182)
Manutenção e utilidades	(1.787)	(1.412)	(1.920)	(1.424)
Legais e cartoriais	(183)	(211)	(98)	(233)
Demais despesas	(187)	(120)	(188)	(198)
<b>Total</b>	<b>(14.684)</b>	<b>(8.372)</b>	<b>(15.587)</b>	<b>(9.158)</b>

## 22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com vendas	-	(14)	(6.538)	(5.817)
Marketing, propaganda e comunicação	(371)	(144)	(5.982)	(5.663)
Despesas com estande	-	-	(8.323)	(5.562)
Outras despesas	(15)	(3)	(747)	(3)
<b>Total</b>	<b>(386)</b>	<b>(161)</b>	<b>(21.590)</b>	<b>(17.045)</b>

## Notas Explicativas



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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisão para contingência	(880)	(365)	(882)	(350)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	-	(87)	-	(88)
Outras receitas (despesas)	103	-	(675)	(181)
<b>Total</b>	<b>(777)</b>	<b>(452)</b>	<b>(1.557)</b>	<b>(619)</b>

## 24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	4.771	3.927	10.271	9.891
Variações monetárias	354	265	447	272
Multas e juros recebidos	937	1.125	1.348	1.495
Outras receitas financeiras	-	-	97	
<b>Receitas financeiras</b>	<b>6.062</b>	<b>5.317</b>	<b>12.163</b>	<b>11.658</b>
Despesa com juros	(2.007)	-	(2.246)	(328)
Despesas bancárias	(103)	(11)	(263)	(86)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(282)	(247)	(386)	(305)
Outras despesas financeiras	(90)	(3.642)	(182)	(3.659)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(2.482)</b>	<b>(3.900)</b>	<b>(3.077)</b>	<b>(4.378)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>3.580</b>	<b>1.417</b>	<b>9.086</b>	<b>7.280</b>

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

Nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa de investimento e financiamento e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 7	-	-	4.868	1.142
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	51	31	51	31
Adiantamento de clientes – permutas realizadas no exercício	-	-	5.576	-

## 26. Compromissos

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## Notas Explicativas



## 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	31/03/2024
	Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	56.002
Risco de engenharia	1.916.022
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	10.000
Garantias contratuais privada e setor público	128.255
Escritório	19.830
<b>Total</b>	<b>2.130.108</b>

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

## 29. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

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

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

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

### b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Custo amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	18.683	15.234	29.719	38.262
Caixa restrito	-	-	4.097	1.353
Títulos e valores mobiliários	241.285	146.373	483.271	335.402
Contas a receber	3	-	734.079	653.499

## Notas Explicativas



Partes relacionadas e parceiros de negócios	45.007	31.037	45.007	31.037
<b>Valor justo</b>				
Instrumentos financeiros e derivativos	373	1.364	373	1.364
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.752	1.871	232.336	216.978
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	214.255	-	214.255	-
Fornecedores	1.239	695	46.572	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	118.843	113.388
<b>Valor justo</b>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis - permuta financeira	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	5.680	6.549
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação – SCPs)	46.295	44.438	67.678	75.889

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

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

**d) Gestão de risco de mercado**

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- 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;

**Notas Explicativas**

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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

**e) Exposição a riscos cambiais**

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

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

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

## Notas Explicativas



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

**Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros**

Ativos financeiros	Saldo em 31/03/2024	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 3)	27.229	CDI	100,3% do CDI	9,48%	2.580
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 3)	4.097	CDI	100,0% do CDI	9,46%	387
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 4)	275.041	CDI	86,5% do CDI	9,95%	27.362
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	52.261	CDI	76,6% do CDI	10,48%	5.479
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 4)	155.969	SELIC	100,0% da Selic	9,76%	15.224
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 4)	373	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva).	8,65%	32
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 5)	735.375	INCC-DI	-	3,45%	25.359
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 5)	23.086	IGPM/IPCA	-	2,06%	475
Parceiros de negócios (a) Nota Explicativa nº 7)	13.719	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	10,47%	1.436
Parceiros de negócios (b) Nota Explicativa nº 7)	-	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%.	10,97%	-
Parceiro de negócios (c) Nota Explicativa nº 7)	17.988	CDI	CDI +3% a.a limitado Selic igual ou até 10,5% a.a ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	10,97%	1.973
<b>Total</b>	<b>1.305.138</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>80.307</b>

## Notas Explicativas



Passivos financeiros	Saldo em 31/03/2024	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)	228.896	-	TR + 8,91% a.a.	9,53%	(21.814)
CCB - Financiamento Imobiliário (ii) Nota Explicativa nº 9)	101	CDI	100% do CDI + 1,95% a.a. CDI + 0,5%; 109% CDI; e	11,42%	(12)
Certificados de recebíveis imobiliários – CRI (Nota Explicativa nº 10)	218.790	CDI	11,1228% a.a.	10,65%	(23.301)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	3.790	IGPM	-	2,06%	(78)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	3.037	INCC-DI	-	3,45%	(105)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	112.003	IPCA	-	3,54%	(3.967)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 11)	5.693	N/A	-	0,00%	-
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 11)	5.680	INCC-DI	-	3,45%	(196)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs (i);(ii) Nota Explicativa nº 14)	67.678	INCC-DI	-	3,45%	(2.334)
<b>Total</b>	<b>645.668</b>		<b>Impacto no resultado e patrimônio líquido</b>		<b>(51.807)</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 31 de março de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual das obrigações não acrescendo as projeções de amortizações de juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 1 ano	Acima de 01 até 06 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 01 até 06 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	2.347	226.650	<b>228.997</b>
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.007	212.248	<b>214.255</b>	2.007	212.248	<b>214.255</b>
Arrendamento mercantil	643	1.109	<b>1.752</b>	837	2.502	<b>3.339</b>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	47.643	76.880	<b>124.523</b>

## Notas Explicativas



## h) Operação com instrumentos financeiros derivativos

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	out/21	out/28	IPCA	<b>65.168</b>	CDI menos 5% a.a.	<b>58.046</b>
Safra S.A.	Swap de fluxo de caixa (ii)	80.343	fev/24	fev/30	CDI	<b>82.367</b>	CDI 106% a.a.	<b>83.298</b>

## Controladora e Consolidado

31/03/2024

Banco	Accrual	MTM	Resultado Derivativo/AVJORA
Itaú Unibanco S.A. (i)	8.991	7.302	1.689
Safra S.A. (ii)	81.052	82.368	(1.316)
<b>Total</b>	<b>90.043</b>	<b>89.670</b>	<b>373</b>

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

(ii) Swap de fluxo de caixa não constante vinculado a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 3ª Terceira Série da 1ª Primeira Emissão do CRI, mensurado a AVJORA. Essa modalidade de swap proporciona o pagamento de diferencial de juros trimestrais durante a vigência do contrato, na operação do swap, no qual tem a posição ativa considerando o índice do CDI e como contrapartida passiva 106% do CDI a.a., sendo a amortização do valor principal de acordo com o vencimento do “CRI”, conforme nota explicativa nº10.

## Notas Explicativas

i) **Concentração de risco**

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

j) **Valor justo dos instrumentos financeiros**

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

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

**Hierarquia de valor justo**

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 31 de março de 2024:

	Controladora Nível 2	Consolidado Nível 2
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Instrumentos financeiros e derivativos	373	373
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Valor justo</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	5.680
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs)	-	67.678

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

A Companhia em 07 de maio de 2024 aprova em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 16.626 (dezesesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil), com pagamento previsto para 27 de maio de 2024, com base nas informações contábeis levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2024, representando nesta data R\$ 0,08507204505 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria.

\* \* \*

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

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de maio de 2024

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

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

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

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 4.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras da Companhia.

São Paulo, 06 de maio de 2024

O Comitê de Auditoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 7 de maio de 2024

À Diretoria

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Companhia”), nos termos do inciso V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Instrução CVM nº 80 de 2 de maio de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as conclusões expressas no Relatório sobre a revisão das informações trimestrais (ITR) dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 7 de maio de 2024

À Diretoria