

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras individuais e consolidadas



DESTAQUES 4T25

Receita Líquida: R\$530 milhões (-8% A/A); em 2025, R\$ 1,8 bilhão (+14% A/A);

Margem bruta aj.: 35,5% no tri (-2,1 p.p. A/A) e 37,0% em 2025 (+ 1,5 p.p A/A);

Lucro líquido: R\$105 milhões no tri com margem líquida de 19,7%. Em 2025, foram R\$ 414 milhões (+21% A/A) com margem de 23,5% (+1,4 p.p A/A);

ROE anualizado: 28% ao final do 4T25;

Receita de vendas a reconhecer (Backlog): R\$2,8 bilhões (+19% vs. A/A), com margem de 37,5%;

Queima de caixa aj.: R\$ 45 milhões no tri; no ano, queima de R\$ 119 milhões (ou geração de R\$ 372 milhões ex-terrenos);

Dívida líquida em 31/dez: R\$394 milhões;

Pagamento da 1ª parcela de dividendos intermediários anunciados em 28/jan no montante total de R\$30 milhões, aprox. R\$0,15 por ação em 17/março;

Lançamentos %Co: R\$ 880 milhões no tri e R\$ 2,4 bilhão em 2025 (-14% A/A);

Vendas Líquidas %Co: R\$ 719 milhões no tri e R\$ 1,9 bilhão em 2025 (-24% A/A);

VSO (vendas sobre oferta): 32% no 4T25 e 52% no LTM (últimos 12 meses);

Landbank: R\$8,8 bilhões (visão 100%), ou R\$ 5,9 bi no %Co.

Teleconferência em português
12 de março de 2026 - 9h (8h EST)
Link de acesso: [Clique aqui](#)

4T25

RELEASE DE RESULTADOS

11/03/2026

Divulgação de Resultados 4T25

São Paulo, 11 de março de 2026 - 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 quarto trimestre de 2025 (4T25). 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 15 de janeiro de 2026.

Destaques – Consolidado

Lançamentos	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
GVV Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	1.756.385	425.278	313%	1.656.318	6%	3.686.285	4.149.639	-11%
GVV Líquido 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	1.428.233	401.146	256%	1.555.965	-8%	3.186.228	3.902.476	-18%
GVV Líquido %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	880.155	249.532	253%	905.458	-3%	2.412.316	2.813.049	-14%
Participação da Lavvi no total dos Lançamentos	62%	62%	-0,6 p.p.	58%	3,4 p.p.	76%	72%	3,6 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	4	2	100%	3	33%	10	11	-9%
Número de Unidades Lançadas	1.317	1.477	-11%	1.410	-7%	4.139	4.505	-8%
Preço Médio Lançado (R\$/m²)	15.563	8.541	82%	17.574	-11%	14.728	13.149	12%
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	1.334	288	363%	1.175	14%	891	921	-3%
Área Útil Lançada (m²)	112.859	49.793	127%	94.249	20%	250.288	315.581	-21%
Vendas Líquidas	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	1.423.598	525.859	171%	1.371.875	4%	3.121.846	3.657.372	-15%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) ⁽²⁾	1.119.439	494.803	126%	1.337.920	-16%	2.657.534	3.511.298	-24%
Vendas Líquidas %Lavvi (R\$ mil) ⁽³⁾	718.540	336.274	114%	867.032	-17%	1.923.430	2.514.730	-24%
Participação da Lavvi no total de Vendas Líquidas	64%	68%	-3,8 p.p.	65%	-0,6 p.p.	72%	72%	0,8 p.p.
Número de Unidades Vendidas	1.024	1.104	-7%	1.473	-30%	3.446	4.295	-20%
Indicadores Financeiros (R\$ mil)	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Líquida	530.121	414.753	28%	575.419	-8%	1.761.398	1.549.299	14%
Lucro Bruto	178.633	146.556	22%	204.678	-13%	615.309	523.089	18%
% Margem Bruta	33,7%	35,3%	-1,6 p.p.	35,6%	-1,9 p.p.	34,9%	33,8%	1,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ⁽⁴⁾	188.409	155.931	21%	216.408	-13%	650.922	549.259	19%
% Margem Bruta Ajustada ⁽⁴⁾	35,5%	37,6%	-2,1 p.p.	37,6%	-2,1 p.p.	37,0%	35,5%	1,5 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	139.188	124.613	12%	175.132	-21%	509.394	424.328	20%
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	26,3%	30,0%	-3,7 p.p.	30,4%	-4,1 p.p.	28,9%	27,4%	1,5 p.p.
Lucro Líquido Controlador	104.638	103.958	1%	119.950	-13%	414.072	342.514	21%
% Margem Líquida	19,7%	25,1%	-5,4 p.p.	20,8%	-1,1 p.p.	23,5%	22,1%	1,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,54	0,53	1%	0,61	-13%	2,12	1,75	21%
Número de Ações (ex-tesouraria)	195.434	195.434	0%	195.434	0%	195.434	195.434	0%
Resultado a Apropriar	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	2.839.240	2.391.368	19%	2.383.065	19%	2.839.240	2.383.065	19%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1.065.356	884.039	21%	835.861	27%	1.065.356	835.861	27%
Margem dos Resultados a Apropriar	37,5%	37,0%	0,6 p.p.	35,1%	2,4 p.p.	37,5%	35,1%	2,4 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Dívida (Caixa) Líquida	393.535	73.952	432%	(129.169)	-405%	393.535	(129.169)	-405%
Caixa e Aplicações (bruto)	917.435	818.354	12%	781.948	17%	917.435	781.948	17%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.780.796	1.811.095	-2%	1.741.113	2%	1.780.796	1.741.113	2%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	22,1%	4,1%	18,0 p.p.	-7,4%	29,5 p.p.	22,1%	-7,4%	29,5 p.p.
Geração (Consumo) de Caixa⁵	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (ex-Terrenos)	52.879	73.296	-28%	203.544	-74%	372.133	371.963	0%
(-) Terrenos	(97.772)	(69.805)	40%	(88.634)	10%	(491.307)	(271.818)	81%
Geração (Consumo) de Caixa	(44.894)	3.491	N/A	114.910	N/A	(119.174)	100.145	N/A

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

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

(3) GVV 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.

Mensagem da Administração

2025 foi um ano bastante desafiador. Iniciamos o ano nos questionando se o mercado havia desacelerado, com escassez de mão de obra e juros reais em níveis bastante elevados. Ainda assim, foi o **segundo melhor ano da história da Lavvi na parte operacional** (Lançamentos e Vendas) e **ano de recordes na parte financeira** (Receita, Lucro Bruto e Lucro Líquido).

O VGV lançado foi de R\$ 3,7 bi e as vendas alcançaram R\$ 3,1 bi no ano, ambos na visão 100%. Apesar de números menores que 2024, dada a forte base de comparação, ficamos muito satisfeitos com a nossa performance, tendo mantido uma VSO de 12 meses acima de 50%. O ano de 2024 é uma forte base de comparação vs. 2023 e 2025 por uma série de fatores. Conforme foi comentado em divulgações passadas, três empreendimentos (entre eles, o Alive de R\$ 1,2 bi de VGV) previstos para 2023 foram adiados para o ano seguinte. Ou seja, lançamos mais do que o projetado para aquele ano o que fez de 2024, o melhor ano da história da Lavvi (em lançamentos e vendas). Não podemos esquecer também que, em 2024, a Taxa Selic estava em um patamar bem abaixo dos níveis atuais, cenário mais positivo para as vendas.

O grande destaque de 2025 foi o Casa Cerâmica, nosso lançamento em São Caetano, que vendeu praticamente tudo na largada. Foram R\$ 782 milhões de VGV em 3 torres, em uma região muito privilegiada, um terreno único.

Foram 7 lançamentos no ano, se excluirmos novas fases de produtos lançados no final de 2024. Desses, 3 foram da Novvo, produtos Minha Casa, Minha Vida. Com a marca ganhando relevância, decidimos pela primeira vez no 4º trimestre, segregar nossos materiais de divulgação por segmento. As vendas de econômico foram muito fortes em 2025 e estamos muito animados para continuar crescendo nessa frente.

Na perspectiva financeira, tivemos recordes nas principais linhas. Contribuíram para esse resultado a forte performance de vendas, a evolução das obras (tivemos 4 entregas neste ano) e um forte resultado de equivalência patrimonial. Além disso, acumulamos uma alta de 19% na receita a apropriar, que nas margens atuais, pode gerar mais de R\$ 1 bi de lucro bruto futuro. Investimos mais de R\$ 490 milhões em terrenos no ano, chegando a R\$8,8 bilhões de landbank (visão total). Pagamos mais de R\$ 400 milhões em dividendos em 2025 e anunciamos em janeiro outros R\$ 200 milhões em dividendos com pagamento ainda a ser definido.

Agora em março, nos preparamos para o nosso maior lançamento até hoje, também entre os maiores de São Paulo, que é a 1ª fase do Hípica. São 50 mil m² de terreno, com uma praça imponente de 10 mil m² e uma verdadeira estrutura de clube. Estamos muito animados, nossa equipe de vendas está muito empolgada e vamos entrar com preços muito competitivos.

Para concluir, apesar das eleições e da Copa do Mundo, continuaremos a fazer em 2026 o que sempre fizemos, que é acompanhar de perto a situação do mercado, lançamento por lançamento, para tomar cada decisão.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No 4T25, realizamos 4 lançamentos, totalizando **R\$ 1,8 bilhão** na visão 100%. Foram dois lançamentos de alto padrão e dois destinados ao segmento econômico, sendo que um deles é a **2ª fase do Novo Vila Prudente**. Deste total, 61% será consolidado e 39% será reconhecido via Equivalência Patrimonial.

Dentre eles, o grande destaque foi o **Casa Cerâmica**, o primeiro e único lançamento da Lavvi fora da capital paulista, em São Caetano do Sul. Com VGV potencial de **R\$782 milhões na visão 100%**, ou **~R\$430 milhões no %Lavvi**, o projeto foi um grande sucesso, **com praticamente 100% das unidades vendidas em apenas 1 semana!**

Localizado no coração do bairro Cerâmica em um terreno de 10 mil m², o **Casa Cerâmica** contará com uma estrutura de clube, além de estar bem próximo do ParkShopping São Caetano, do Parque Tom Jobim e do Parque Elis Regina. Serão desenvolvidas 3 torres, cada uma com uma metragem diferente, sendo a primeira com 130m², a segunda com 171m² e a terceira, com 242m². Assim como no Le Six (2T25), o empreendimento contará com serviços de hotel de luxo, através da parceria com a CBRE.

Vale ressaltar ainda que os resultados deste empreendimento serão consolidados em nossa DRE e a obra será realizada pela Lavvi, com a parte dos lucros que couber ao parceiro saindo da nossa DRE pela linha de minoritários.

Maiores informações sobre o produto podem ser encontradas no website da companhia, através do link abaixo:

<https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/casa-ceramica>



CASA CERÂMICA

- ✓ **Lançamento:** novembro/2025
- ✓ **Unidades:** 276
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 210
- ✓ **VGV:** R\$ 782 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$ 600 milhões
- ✓ **Localização:** Bairro Cerâmica, São Caetano do Sul/SP
- ✓ **Padrão:** Alto Padrão
- ✓ **Entrega:** nov./2029
- ✓ **%Lavvi:** 55%
- ✓ **% Vendido (un.):** 99%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 99%

Também no quarto trimestre, lançamos **Zen Cyrela & Yoo**, em parceria com a Cyrela. Localizado em frente ao clube Ipê e a menos de 1km do Parque do Ibirapuera, o projeto possui **R\$ 796 milhões de VGV potencial** (visão 100%), distribuídos em duas torres residenciais, com tipologias de 277m² e 320m² e uma torre de studios. Neste momento, foram abertas para venda apenas as torres residenciais, com lazer completo, academia, piscina, quadra de tênis, playground, spa e sauna.

A participação da Lavvi é de **50%** e os resultados deste projeto serão consolidados na DRE da parceira, que também será a responsável pela obra. A Companhia contabilizará sua parte dos lucros futuros via Equivalência Patrimonial.

Maiores informações sobre o produto podem ser encontradas no website da Cyrela, através do link abaixo:

<https://www.cyrela.com.br/empreendimentos/zen-cyrela-e-yoo>



ZEN

CYRELA & yoo

- ✓ **Lançamento:** novembro/2025
- ✓ **Unidades:** 97
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 85
- ✓ **VGV:** R\$681 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$619 milhões
- ✓ **Localização:** Ibirapuera, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Alto Padrão
- ✓ **Entrega:** jun./2029
- ✓ **%Lavvi:** 50%
- ✓ **% Vendido (un.):** 38%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 36%

O terceiro lançamento do 4º trimestre foi o **Novvo Anália Franco**, destinado ao segmento econômico, através da Novvo. Localizado a cerca 1,5km do Shopping Anália Franco, do Parque CERET e da futura Estação Vila Formosa do Metrô, o terreno possui ~3.000m² e será desenvolvido em torre única. O projeto conta com 594 unidades de 25m² a 42m², com lazer completo, contemplando piscina, quadra recreativa gramada, academia churrasqueiras, salão de festas, lavanderia e muito mais.

Lançado no início de novembro, empreendimento possui VGV potencial de **R\$ 178 milhões** e encerrou o trimestre **58% vendido em VGV**.

Maiores informações sobre o produto podem ser encontradas no website da companhia, através do link abaixo:

<https://meunovvo.com.br/novvoanaliafranco/>



- ✓ **Lançamento:** novembro/2025
- ✓ **Unidades:** 594
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 594
- ✓ **VGV:** R\$178 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$178 milhões
- ✓ **Localização:** Vila Formosa, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** jun./2028
- ✓ **%Novvo:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.):** 58%
- ✓ **% Vendido (VGV):** 58%

Por fim, tivemos neste 4T25 o lançamento da segunda fase do Novo Vila Prudente, também destinado ao segmento econômico. Neste momento, foram ofertadas 410 unidades com VGV potencial de **R\$ 115 milhões**.

No consolidado, somando o lançamento da primeira fase no 3T25, foram 893 unidades lançadas (ex-permuta). O Novo Vila Prudente, encerrou o 4T25 com 32% vendido em VGV.

As vendas da 1ª fase foram divulgadas no 3T25, mas o reconhecimento contábil tanto das 2 fases será feito agora no 4T25.

Maiores informações sobre o produto podem ser encontradas no website da companhia, através do link abaixo:

<https://meunovo.com.br/vilaprudente/>

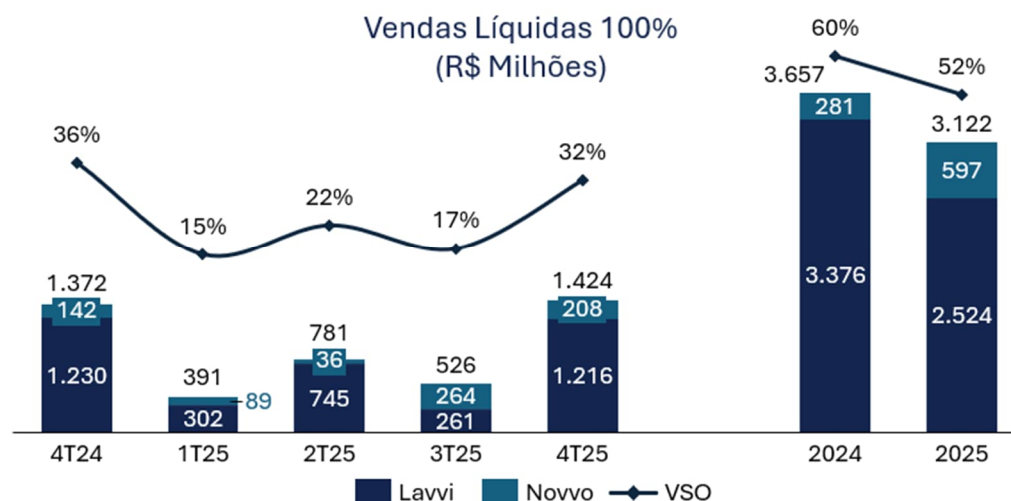


- ✓ **Lançamento:** novembro/2025
- ✓ **Unidades:** 410
- ✓ **Unidades ex-permuta:** 410
- ✓ **VGV:** R\$115 milhões
- ✓ **VGV ex-permuta:** R\$115 milhões
- ✓ **Localização:** Vila Prudente, São Paulo/SP
- ✓ **Padrão:** Econômico
- ✓ **Entrega:** set./2028
- ✓ **%Lavvi:** 100%
- ✓ **% Vendido (un.)*** 33%
- ✓ **% Vendido (VGV)*** 32%

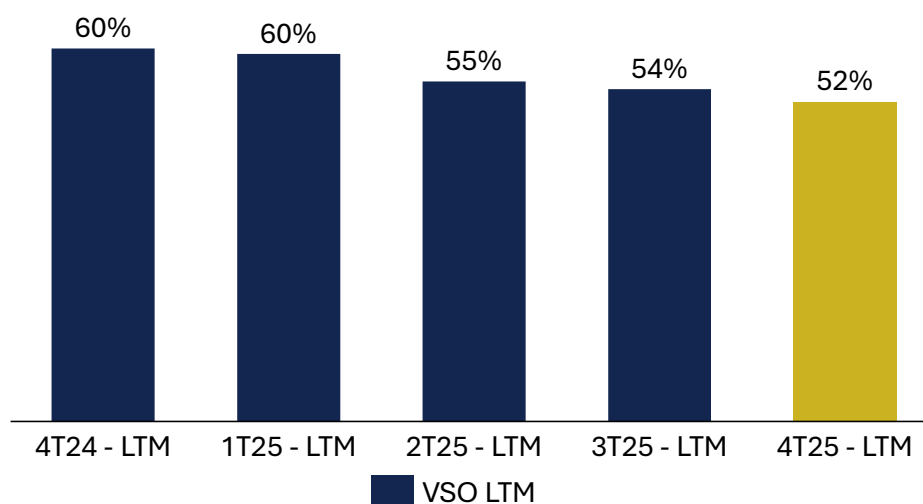
(1) os percentuais de vendas aqui ilustrados referem-se ao lançamento consolidado, considerando o lançamento do 3T25.

Vendas e Distratos

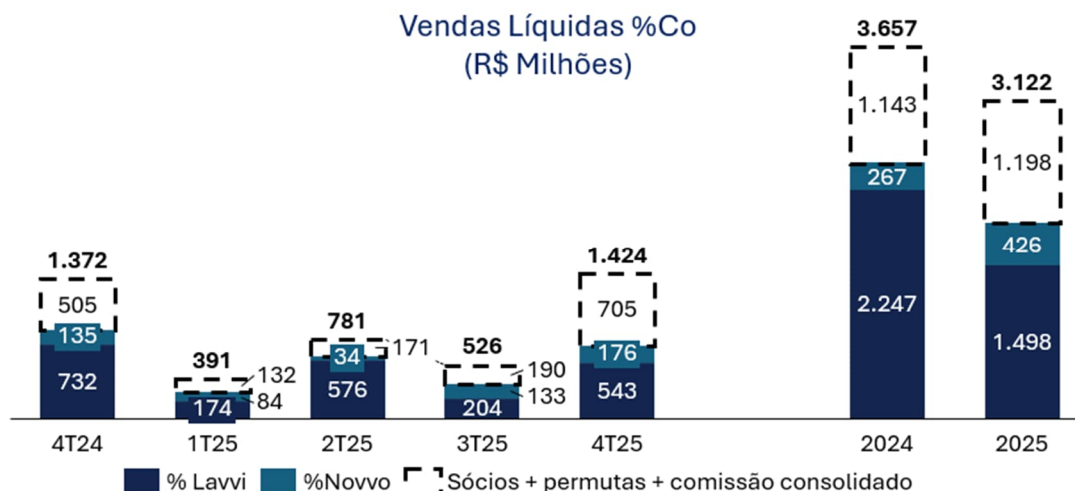
As vendas líquidas contratadas no 4T25 totalizaram R\$1,4 bilhão na visão total (+4% vs. 4T24), dos quais 85% são da marca Lavvi e 15%, da Novvo. No ano, foram R\$ 3,1 bilhões em vendas, 15% inferior a 2024.



A VSO dos últimos doze meses consolidada registrou 32% no trimestre e 52% no ano, conforme gráfico abaixo, se mantendo resiliente e consistentemente acima dos 50%.



Excluindo as permutas e as comissões, as vendas líquidas %Co totalizaram R\$719 milhões no trimestre, sendo R\$ 543 milhões via Lavvi e R\$ 176 milhões via Novvo. No ano, as vendas atingiram R\$ 1,9 bilhão, nos mesmos parâmetros.



Os distratos registraram R\$63 milhões no trimestre. Este montante corresponde a 48 unidades, das quais 9 foram trocadas por outras unidades e 12 foram revendidas dentro do próprio trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Vendas Brutas 100%	1.486.917	590.802	151,7%	1.422.019	4,6%	3.370.754	3.794.550	(11,2%)
Lavvi	1.276.306	324.060	293,8%	1.277.978	(0,1%)	2.752.213	3.504.145	(21,5%)
Novvo	210.610	266.742	(21,0%)	144.041	46,2%	618.541	290.405	113,0%
Distratos 100%	63.319	64.943	(2,5%)	50.144	26,3%	248.908	137.178	81,4%
Lavvi	60.635	62.683	(3,3%)	48.333	25,5%	227.782	127.810	78,2%
Novvo	2.684	2.260	18,8%	1.811	48,2%	21.126	9.368	125,5%
Vendas Líquidas 100%	1.423.598	525.859	170,7%	1.371.875	3,8%	3.121.846	3.657.372	(14,6%)
Lavvi	1.215.672	261.377	365,1%	1.229.645	(1,1%)	2.524.431	3.376.335	(25,2%)
Novvo	207.926	264.482	(21,4%)	142.230	46,2%	597.415	281.037	112,6%
Vendas Líquidas %Co	718.540	336.274	113,7%	867.032	(17,1%)	1.923.430	2.514.730	(23,5%)
Lavvi	542.661	203.683	166,4%	732.004	(25,9%)	1.497.013	2.247.388	(33,4%)
Novvo	175.879	132.591	32,6%	135.028	30,3%	426.417	267.342	59,5%
Distratos / Vendas Brutas	4%	11%	-6,7 p.p.	4%	1 p.p.	7%	4%	4 p.p.

Neste trimestre, os distratos ficaram em linha com o trimestre anterior. No entanto, o índice de Distratos / Vendas Brutas T/T caiu 6,7 p. p com as vendas crescendo forte no período.

Estoque

Ao final do 4T25, o estoque a valor de mercado era de R\$2,9 bilhões, correspondendo a 1.958 unidades. Do estoque total, em VGV: i) **75%** correspondem aos produtos lançados a partir de 2024 (inclusive), ii) **51%** correspondem a projetos em fase de obras, iii) **apenas 6,3%** correspondem ao estoque concluído (73 unidades). É importante destacar que, excluindo os produtos com estoque zerado, os **empreendimentos apresentam média ponderada de 84% de suas unidades vendidas (77% em VGV).**

Empreendimento	Status	Lançamento	VGV ¹	VGV Lavvi ¹	Unidades	Estoque	% Vendido (un.)	% Vendido (VGV)
Praça Piratininga	Pronto	mai-16	0	0	396	0	100,0%	100,0%
Praça Mooca	Pronto	jun-17	0	0	400	0	100,0%	100,0%
Movva	Pronto	set-17	0	0	258	0	100,0%	100,0%
Palazzo Vila Mariana	Pronto	mai-18	0	0	99	0	100,0%	100,0%
Vitralli Moema	Pronto	out-18	0	0	273	0	100,0%	100,0%
Nativ Tatuapé	Pronto	mai-19	0	0	352	0	100,0%	100,0%
Moema by Cyrela	Pronto	jun-19	674	270	65	2	96,9%	99,4%
One Park Perdizes	Pronto	out-19	0	0	120	0	100,0%	100,0%
Wonder by Praças da Cidade	Pronto	out-20	0	0	272	0	100,0%	100,0%
Lumiere	Pronto	nov-20	0	0	370	0	100,0%	100,0%
Villa Versace	Pronto	jun-21	132.044	132.044	449	40	91,1%	83,1%
Wonder Ipiranga	Pronto	ago-21	24.275	24.275	576	20	96,5%	93,3%
Grand Vitralli	Pronto	out-21	0	0	408	0	100,0%	100,0%
High Wonder	Pronto	fev-22	3.886	1.981	258	3	98,8%	98,4%
Verdant	Pronto	abr-22	19.873	19.873	174	8	95,4%	94,0%
Green View	Em Obras	jun-22	43.942	43.942	408	25	93,9%	86,4%
Grand Square	Em Obras	ago-22	81.011	64.808	343	123	64,1%	65,4%
Galleria Klabin	Em Obras	nov-22	0	0	589	0	100,0%	100,0%
Eden Park by Dror	Em Obras	nov-22/mar-23	66.673	30.003	1.020	34	96,7%	94,8%
Saffire Elie Saab	Em Obras	mai-23	339.880	339.880	153	24	84,3%	62,8%
Novvo Barra Funda	Em Obras	nov-23	0	0	1.184	0	100,0%	100,0%
Casa Eden	Em Obras	nov-23	7.516	3.382	203	2	99,0%	98,9%
Alive Home Resort	Em Obras	mar-24	284.888	284.888	1.384	206	85,1%	75,5%
Palace by Praças da Cidade	Em Obras	abr-24	57.254	29.188	213	31	85,4%	79,8%
Escape Eden	Em Obras	jun-24	36.619	16.479	259	23	91,1%	87,4%
Petra by Boca do Lobo	Em Obras	set-24	177.958	142.366	407	64	84,3%	62,1%
Edifício Brás	Em Obras	set-24	0	0	326	0	100,0%	100,0%
Heaven by Yoo	Em Obras	out-24	311.170	186.702	946	69	92,7%	72,9%
Aura Pacaembu	Em Obras	out-24	25.040	11.268	344	40	88,4%	93,6%
Novvo Marajoara	Em Obras	nov-24	25.048	25.048	794	89	88,8%	89,5%
Soleil by Boca do Lobo	Em Obras	abr-25	231.259	231.259	156	59	62,2%	32,0%
Le Six	Stand de Vendas	mai-25	311.123	311.123	522	65	87,5%	65,2%
Novvo Vila Prudente	Stand de Vendas	set-25	177.260	177.260	900	605	32,8%	31,6%
Astro Santa Marina	Stand de Vendas	set-25	34.098	13.639	994	114	88,5%	87,1%
Casa Cerâmica	Lançamento	nov-25	3.443	1.894	276	1	99,6%	99,5%
Novvo Anália Franco	Lançamento	nov-25	73.824	73.824	594	251	57,7%	57,8%
Zen (Ipê)	Lançamento	nov-25	408.311	183.740	97	60	38,1%	36,2%
Total	-	-	2.877.068	2.349.135	16.582	1.958	83,9%	77,2%

¹ R\$ Milhares

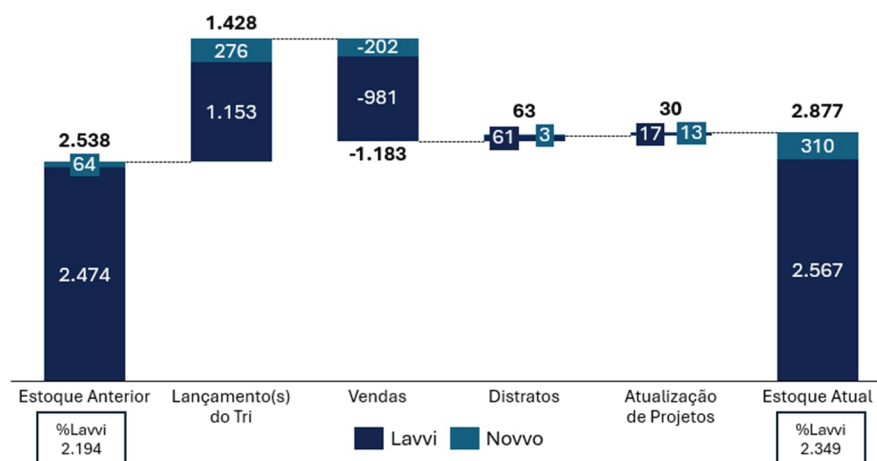
Lançamento: projetos lançados no trimestre;

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 3T25, visão 100%¹.



¹ Líquido de comissão e permuta

Entregas

No 4º tri a Companhia entregou dois empreendimentos: o **High Wonder**, umas das fases do Brás e o Verdant Parque Resort, na Av. Nova Cantareira. Ambos foram entregues no mês de novembro.

O **High Wonder** foi lançado no início de 2022, com **R\$ 230 milhões** de VGV potencial, em uma torre única de 43 andares. Foram comercializadas 258 unidades, com metragens de 84m², 111m² e 126m². Ao final do 4T25, o projeto estava 98% vendido, não impactando o % de estoque pronto. Vale destacar que, já estamos com 75% das unidades solucionadas, ou seja, quitadas ou repassadas.



O **Verdant Parque Resort** por sua vez, foi lançado no 2T22, com **R\$ 292 milhões** de VGV potencial e 174 unidades, distribuídas em 3 torres. Localizado na região da Nova Cantareira, a 1km da estação de metrô Tucuruvi e a apenas 300m do Shopping TriMais Places, o projeto foi um grande sucesso e vendeu 91% das unidades no trimestre de lançamento.

Ao final do 4T25, o Verdant estava 94 % vendido e, assim como o High Wonder, não impactou o % de estoque pronto de forma relevante. Atualmente, o empreendimento está com 72% das unidades solucionadas, ou seja, quitadas ou repassadas.



Landbank

No 4º e último trimestre de 2025, a Companhia opcionou 1 novo terreno e escriturou 5 terrenos que estavam representados no gráfico na coluna “a escriturar”.

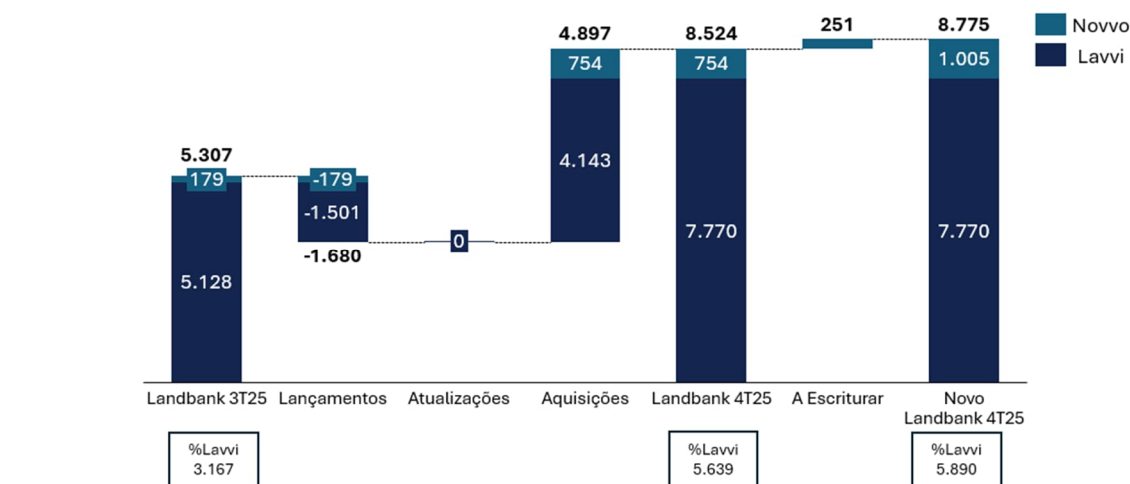
O grande destaque é o terreno da **Hípica**. Opcionado no 4T22, e presente no landbank com status “a escriturar” desde a Prévia do 3T23, é um terreno com cerca de 50 mil m² localizado ao lado do Clube Hípico de Santo Amaro. O projeto possui **VGW potencial de R\$ 2,5 bilhões** e está previsto para lançamento neste primeiro semestre de 2026. A Lavvi tem 60% de participação.

Além do Hípica foram escriturados um terreno na região da Água Branca (vide [Prévia do 4T24](#)), um na região de Perdizes e outros dois em Moema, (vide [Prévia do 2T25](#)). Lembramos que esses terrenos já estavam presentes no gráfico, com status de “a escriturar”.

Quanto ao terreno opcionado, refere-se a uma área de mais de 4.500m² na região de Santo Amaro, com **potencial de VGW de ~R\$ 251 milhões**. Este terreno será destinado ao segmento econômico e o pagamento será em 100% em caixa, diluído no tempo.

Dessa forma, o nosso banco de terrenos segue confortável para os lançamentos de 2026 e 2027, fechando o ano com **R\$ 8,8 bilhões de VGW potencial** na visão 100%, ou **R\$ 5,9 bilhões** no %Co, dos quais 16% são da Novvo. Seguimos também negociando outros terrenos tanto para a marca Lavvi (segmento médio-alto a luxo), como para a marca Novvo (segmento econômico).

Na média, a forma de aquisição do nosso landbank se deu/dará 82% via caixa (no tempo) e 18% via permuta, sendo a Lavvi **sócia majoritária em praticamente todos os projetos**, com participação média de **68%**.



R\$ Milhões	Luxo	Alto	Médio-Alto	Médio	Lavvi	Novvo	Consolidado
Zona Norte							
Zona Oeste						754	754
Centro							
Zona Leste							
Zona Sul	1.642	3.576	2.552		7.770	251	8.021
Total	1.642	3.576	2.552	0	7.770	1.005	8.775

Econômico: projetos com preço médio de até 11.000 R\$/m²;

Médio: projetos com preço médio de 11.001 R\$/m² até 13.000 R\$/m²;

Médio-Alto: projetos com preço médio de 13.001 R\$/m² até 16.000 R\$/m²;

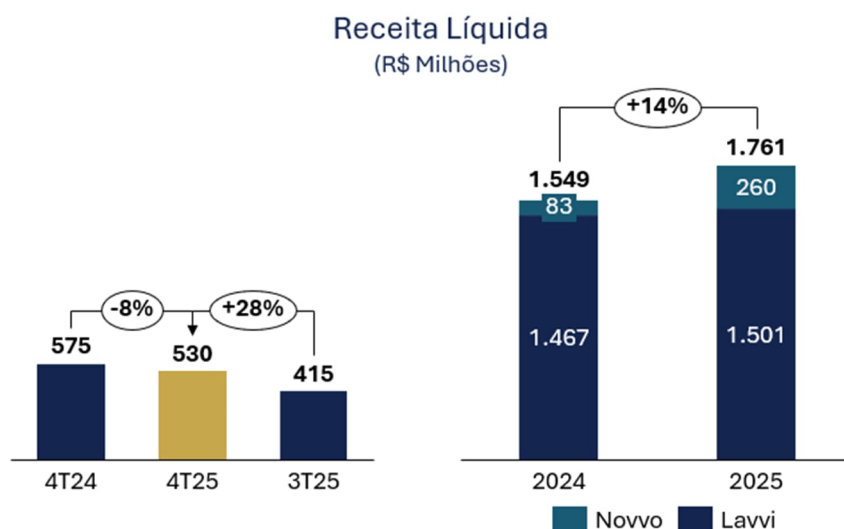
Alto: projetos com preço médio de 16.001 R\$/m² até 25.000 R\$/m²;

Luxo: projetos com preço médio acima de 25.000 R\$/m².

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

No 4T25, a receita líquida totalizou **R\$530 milhões** 8% abaixo do 4T24 e 28% superior ao 3T25. Em 2025, foram **R\$ 1,8 bilhão**, alta de 14% vs. 2024 e **recorde** para um ano da Companhia.



O **Casa Cerâmica**, lançamento do tri que teve **99% das suas unidades vendidas**, foi o projeto que mais sobressaiu em termos de receita líquida, representando cerca de 20%. Outros empreendimentos que também contribuíram de forma relevante para a receita foram o **Galleria**, o **Saffire** e o **Alive**.

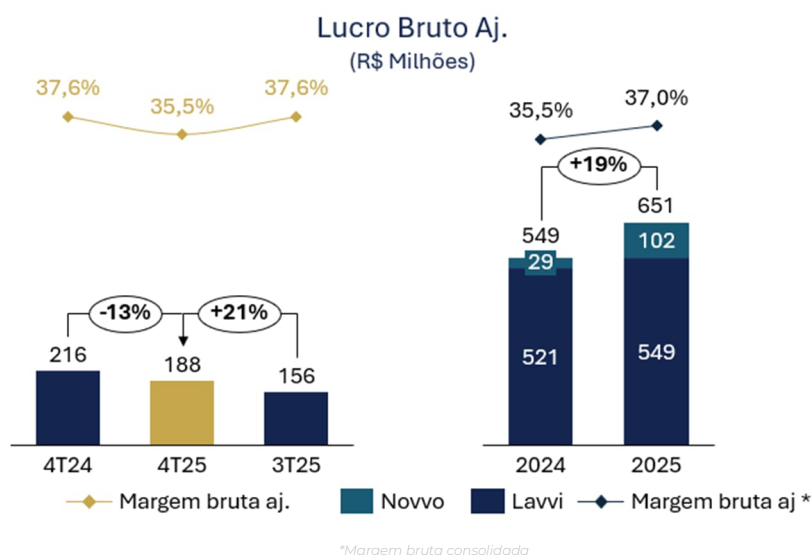
A origem da receita líquida no trimestre, ficou bem equilibrada entre **evolução do %PoC** das obras em andamento e **as novas vendas**. Se por um lado, o Galleria, o Saffire e o Alive, produtos muito bem vendidos impulsionaram a receita por evolução, os lançamentos como o Casa Cerâmica contribuíram através das novas vendas.

No ano, entretanto, a evolução das obras superou as novas vendas em termos de representatividade da receita. Por um lado, os empreendimentos citados se destacaram por sua evolução do %PoC. Por outro, além do Cerâmica, o **Le Six**, também lançado este ano e com VGV bastante relevante, impactou a receita com as novas vendas.

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.

Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados (ex-SFH)

O lucro bruto ajustado² alcançou R\$ 188 milhões no trimestre, 13% abaixo do 4T24 e 21% acima do 3T25. A margem bruta ajustada² ficou em 35,5% (-2,1 p.p A/A). No ano, o lucro bruto aj. alcançou R\$ 651 milhões (recorde em um ano!) com margem de 37,0%, altas de 19% e 1,5 p.p, respectivamente.



Na variação A/A do lucro bruto aj. do trimestre, vemos uma redução de 13%, reflexo de um %PoC de largada menor devido a compra de terrenos mais baratos (em % sobre VGV) do que aqueles do 4T24, gerando menos receita inicial e, por consequência, menos lucro. Dado que as vendas do 4T25 foram superiores ao 4T24, isto implica dizer que é **apenas um deslocamento temporal** de receita e lucro, que será refletido nos resultados futuros conforme a evolução das obras. Neste tri, o lucro bruto aj. foi impulsionado pela performance dos empreendimentos anteriormente citados (Cerâmica, Galleria, Saffire, Alive e Le Six).

No ano, tivemos um lucro bruto ajustado que reflete o crescimento da receita, atingindo níveis recordes para a Companhia. Quanto aos ganhos de margem, podem ser explicados por um melhor mix de produtos, cujas margens vem acima da nossa REF e tem ganhado mais relevância para o resultado.

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

Despesas Comerciais

As despesas comerciais totalizaram R\$47 milhões no 4T25 (+23% A/A). No ano, foram R\$ 138 milhões, alta de 20% vs. 2024.

Despesas Comerciais, em R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Despesas com vendas	(8.454)	(9.377)	-10%	(9.983)	-15%	(28.415)	(28.199)	1%
Marketing, propaganda e comunicação	(12.562)	(9.751)	29%	(9.534)	32%	(40.951)	(29.632)	38%
Despesas com estande	(22.132)	(14.318)	55%	(16.900)	31%	(57.339)	(52.050)	10%
Outras despesas	(3.723)	(2.064)	80%	(1.712)	117%	(11.515)	(5.309)	117%
Total	(46.871)	(35.510)	32%	(38.129)	23%	(138.220)	(115.190)	20%
% Receita Líquida	-8,8%	-8,6%	-0,3 p.p.	-6,6%	-2,2 p.p.	-7,8%	-7,4%	-0,4 p.p.

As variações A/A das despesas comerciais no 4T25 se concentraram nas despesas com estande e marketing e propaganda.

Quando comparado ao 4T24, a alta de 31% nas despesas com estande se justifica em boa parte pela construção do estande do Casa Cerâmica, além de gastos em um maior número de projetos. Vale ressaltar que, diferentemente dos demais projetos da Companhia onde as despesas com estande são diluídas ao longo dos meses que antecedem o lançamento, o Casa Cerâmica teve a maioria do seu orçamento concentrada neste trimestre pelo momento em que a Lavvi se tornou sócia do projeto, na véspera do lançamento. Já o aumento nas despesas com marketing e propaganda, foi impulsionado pelos lançamentos do trimestre.

No ano, o aumento nas despesas comerciais se concentrou nas despesas com marketing e propaganda, despesas com estande e outras despesas. Os lançamentos de 2025 provocaram esta alta nas primeiras duas, ao passo que as outras despesas foram impactadas pelo maior número de vendas da **Nowvo**.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas G&A encerraram o trimestre somando R\$26 milhões (+3% A/A) e 25% superior ao 3T25. Em 2025, foram R\$ 90 milhões com despesas administrativas, 22% acima de 2024.

Despesas G&A, em R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Despesas com pessoal	(6.821)	(8.024)	-15%	(5.386)	27%	(27.428)	(20.473)	34%
Participação de empregados (PLR)	(3.282)	(459)	615%	(7.357)	-55%	(11.315)	(13.840)	-18%
Serviços de terceiros	(7.209)	(6.288)	15%	(9.761)	-26%	(25.227)	(25.410)	-1%
Depreciação	(164)	(285)	-42%	(306)	-46%	(820)	(1.195)	-31%
Manutenção e utilidades	(4.686)	(2.378)	97%	(471)	895%	(12.095)	(6.412)	89%
Legais e cartoriais	(68)	(375)	-82%	(265)	-74%	(1.517)	(1.132)	34%
Despesas com honorários adm	(1.502)	(1.600)	-6%	(1.095)	37%	(7.580)	(4.389)	73%
Demais despesas	(1.872)	(1.119)	67%	(188)	896%	(4.015)	(633)	534%
Total	(25.604)	(20.528)	25%	(24.829)	3%	(89.997)	(73.484)	22%
% Receita Líquida	-4,8%	-4,9%	0,1 p.p.	-4,3%	-0,5 p.p.	-5,1%	-4,7%	-0,3 p.p.

No 4T25, as despesas gerais e administrativas se concentraram nas linhas de serviços de terceiros, despesas com pessoal, manutenção e utilidades.

Apesar da grande representatividade no trimestre, a linha de serviços de terceiros teve economia quando comparada ao 4T24. Já na linha de manutenção e utilidades, o aumento é devido a contratação de novos softwares para melhorias e adequações de processos em algumas áreas. Por fim, na linha de pessoal, houve um aumento no quadro de colaboradores vs. 4T24, além da concentração de gastos com férias e 13º salário no período.

No ano, entre os fatores que mais contribuíram para o aumento de 22% nas despesas gerais e administrativas, tivemos aumento no quadro de colaboradores para acompanhar o crescimento da Companhia e a contratação de softwares para melhorias de processos.

Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4T25 a linha de resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$ 30 milhões (+28% A/A). Neste trimestre, houve a entrada de mais um empreendimento que contribui para a linha de Equivalência Patrimonial da Companhia, o **Zen Cyrela & Yoo**, que teve forte representação no período. Em 2025, foram R\$ 98 milhões de Equivalência Patrimonial, 47% superior a 2024.

R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Resultado de Equivalência Patrimonial	29.565	27.212	9%	23.177	28%	98.382	66.802	47%

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A linha de outras receitas (despesas) operacionais encerrou o trimestre registrando despesa líquida de R\$ 6 milhões vs. R\$1,8 milhão no 4T24. No ano, as despesas totalizaram R\$ 13 milhões.

Outras Receitas (Despesas) R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Provisão para contingência	(5.260)	(2.665)	97%	(1.208)	335%	(10.327)	(4.222)	145%
Outros ganhos/(perdas) investimentos	(291)	-	N/A	4	N/A	(291)	868	N/A
Outras receitas (despesas)	(924)	(111)	732%	(597)	55%	(1.895)	(900)	111%
Total	(6.475)	(2.776)	133%	(1.801)	260%	(12.513)	(4.254)	194%
% Receita Líquida	-1,2%	-0,7%	-0,6 p.p.	-0,3%	-0,9 p.p.	-0,7%	-0,3%	-0,4 p.p.

Tanto na comparação trimestral como no ano, a variação das outras despesas ficou concentrada na linha de provisão para contingência.

EBITDA e Margem EBITDA Ajustados (ex-SFH)

O EBITDA ajustado³ encerrou o trimestre em R\$139 milhões (-21% A/A). Em 2025, o EBITDA ajustado atingiu R\$ 509 milhões, uma alta de 20% vs. 2024.

EBITDA, em R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	123.267	115.998	6%	157.641	-22%	464.164	392.456	18%
Imposto de Renda e CS	16.421	15.776	4%	14.872	10%	54.527	42.374	29%
Resultado Financeiro	(10.440)	(16.822)	-38%	(9.417)	11%	(45.730)	(37.867)	21%
Depreciação & Amortização	164	285	-42%	306	-46%	820	1.195	-31%
EBITDA	129.412	115.238	12%	163.402	-21%	473.781	398.158	19%
% Margem EBITDA	24,4%	27,8%	-3,4 p.p.	28,4%	-4,0 p.p.	26,9%	25,7%	1,2 p.p.
Juros Capitalizados	9.776	9.375	4%	11.730	-17%	35.613	26.170	36%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	139.188	124.613	12%	175.132	-21%	509.394	424.328	20%
% Margem EBITDA Ajustada⁽¹⁾	26,3%	30,0%	-3,8 p.p.	30,4%	-4,2 p.p.	28,9%	27,4%	1,5 p.p.

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

A margem EBITDA aj. foi de **26%** no trimestre, 4,2 p.p abaixo do 4T24.

O desempenho do EBITDA aj. no 4T25 foi inferior ao 4T24 dada a forte base de comparação, quando tivemos um lucro bruto maior, impulsionando o EBIT para cima.

Por outro lado, na visão anual, tivemos o efeito contrário, com o lucro bruto superando 2024 e a linha de Equivalência Patrimonial impactando o EBIT positivamente. O EBITDA aj. de 2025 foi o **melhor resultado da Companhia em um único ano**, atingindo R\$ 509 milhões com margem de 28,9%.

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

Resultado Financeiro

O resultado financeiro encerrou o trimestre em **R\$10 milhões**, 11% acima do 4T24. No ano, foram R\$ 46 milhões de resultado financeiro, alta de 21% vs. 2024.

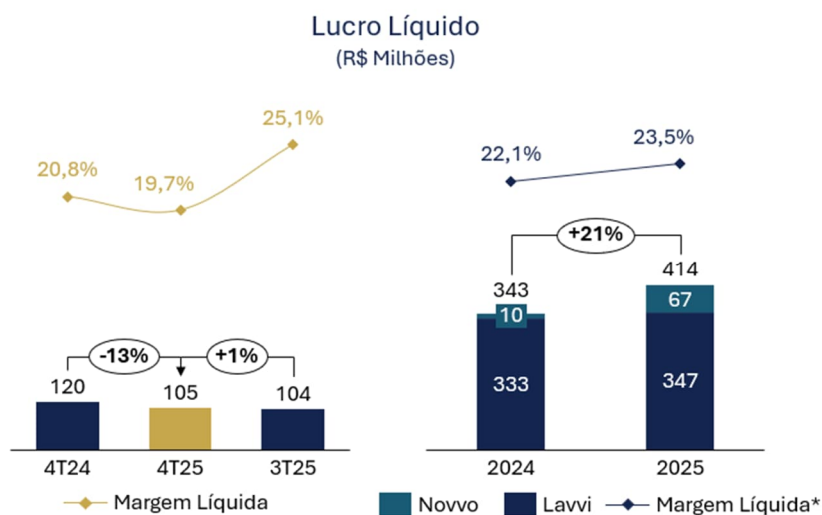
Resultado Financeiro, em R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Rendimentos sobre aplicações financeiras	33.235	29.959	11%	16.329	104%	112.120	56.780	97%
Juros recebidos	6.303	7.591	-17%	2.184	189%	23.289	6.824	241%
Outras receitas financeiras	201	-	N/A	447	-55%	234	1.854	-87%
Receitas Financeiras	39.739	37.549	6%	18.960	110%	135.643	65.458	107%
Despesas bancárias	(1.194)	(563)	112%	(505)	136%	(2.998)	(1.263)	137%
Juros sobre CRI	(21.284)	(15.872)	34%	(7.478)	185%	(63.005)	(21.915)	187%
Cofins/Pis s/ receitas financeiras	(1.616)	(1.546)	5%	(565)	186%	(5.529)	(2.053)	169%
Instrumentos Financeiros	(3.858)	(3.783)	2%	-	N/A	(7.641)	-	N/A
Outras despesas financeiras	(1.347)	1.036	N/A	(995)	35%	(10.740)	(2.360)	355%
Despesas Financeiras	(29.299)	(20.728)	41%	(9.543)	207%	(89.913)	(27.591)	226%
Resultado Financeiro	10.440	16.822	-38%	9.417	11%	45.730	37.867	21%

O resultado financeiro no 4T25 ficou praticamente em linha com o 4T24, com ganho tímido de 11%. Por um lado, as despesas financeiras tiveram um forte crescimento no período, representadas majoritariamente pelos juros dos CRI. Vale lembrar que, no 4T24, os juros de CRI refletiam só a primeira emissão, ao passo que agora já refletem todas as 3 emissões da Dívida Corporativa. Por outro lado, com um caixa bruto mais robusto, fruto da última emissão (outubro 2025) tivemos uma forte alta (110%) nas receitas financeiras, gerando um resultado financeiro positivo.

No ano, as mesmas linhas já citadas foram os destaques do resultado financeiro. Enquanto os juros do CRI concentraram boa parte das despesas financeiras do ano, os rendimentos de aplicações financeiras (se aproveitando de uma Selic consistentemente alta ao longo dos 12 meses) concentraram mais de 80% das receitas financeiras.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O lucro líquido (controladores) totalizou R\$105 milhões no trimestre (-13% A/A). A margem líquida no 4T25 foi de 19,7%. Em 2025, o lucro líquido atingiu R\$ 414 milhões (+21% A/A), o maior lucro anual da história da Lavvi, com margem de 23,5% (+1,4 p.p A/A).



**Margem líquida consolidada*

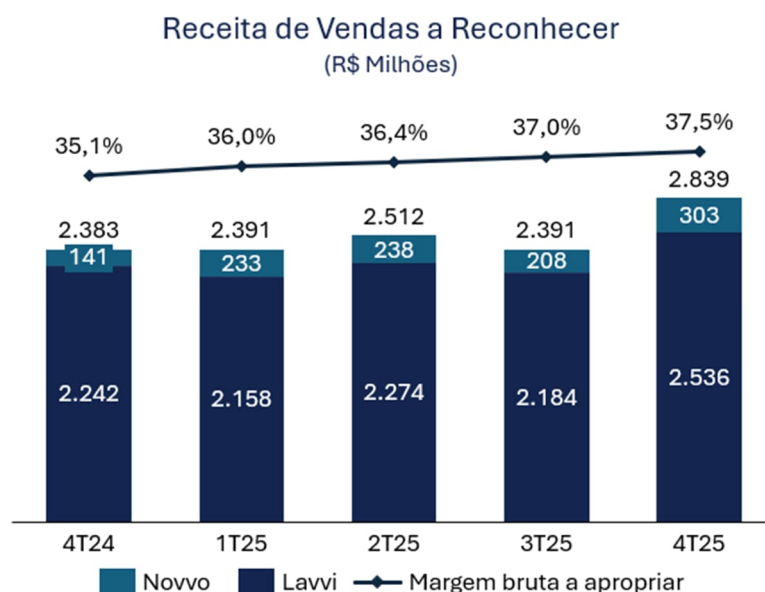
A margem líquida neste trimestre foi impactada, entre outros fatores, pela concentração das despesas com vendas no período (Casa Cerâmica, conforme comentado no capítulo Despesas Comerciais) e pela linha de minoritários.

O ROE anualizado ao final do 4T25 ficou em 28%, considerando o lucro líquido acumulado em 12 meses e o PL médio do período (4T24 vs. 4T25).

BALANÇO PATRIMONIAL

Receita a Reconhecer ⁽ⁱ⁾ (Backlog)

A receita de vendas a apropriar encerrou o trimestre totalizando R\$2,8 bilhões, e uma margem bruta a apropriar consolidada de 37,5%, alta de 2,4 p.p em relação ao 4T24 e 0,5 p.p superior ao 3T25. A participação da Lavvi ficou em 80%.



A receita de vendas a reconhecer⁽ⁱ⁾ ("Backlog") é composta pela receita de unidades já vendidas que será reconhecida conforme tais obras avancem.

O forte aumento da receita a reconhecer em relação ao trimestre anterior se deve ao reconhecimento contábil dos lançamentos recentes, com destaque para o **Casa Cerâmica** que, não só passa a contribuir para os resultados a partir de agora como vendeu 99% de suas unidades no trimestre. Ou seja, praticamente toda a receita do projeto (excluindo o montante reconhecido no 4T25) passou a ser representada na linha de receita a reconhecer.

Além do Cerâmica, passaram a contribuir no Backlog os projetos **Novvo Vila Prudente** e **Novvo Anália Franco**.

A margem observada de 37,5% (+0,5 p.p T/T), foi impulsionada pela saída de empreendimentos que foram entregues no trimestre, juntamente com a entrada de projetos cujas margens estão acima da nossa média.

(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\$3,5 bilhões, 22% acima do 4T24. Esta alta na comparação anual se deve aos empreendimentos lançados ao longo dos últimos 12 meses, assim como pelas novas vendas do período.

Com relação a linha de contas a receber de unidades concluídas, o aumento se deve às entregas recentes realizadas pela Companhia, dos empreendimentos High Wonder e Verdant.

Contas a Receber, em R\$ mil	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A
Unidades em construção (Realizado)	1.203.843	1.150.982	5%	1.026.818	17%
Unidades concluídas (Realizado)	173.969	106.436	63%	62.402	179%
Contas a Receber (Não realizado)	2.523.188	2.135.861	18%	2.117.733	19%
Total dos Recebíveis	3.901.000	3.393.279	15%	3.206.953	22%
Adiantamento de Clientes	(367.657)	(344.076)	7%	(309.434)	19%
Total Contas a Receber	3.533.343	3.049.203	16%	2.897.519	22%

Endividamento e Dívida Líquida

A dívida líquida* ao final do período era de **R\$394 milhões**, levando a um índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido de 22,1%.

Dívida (Caixa) Líquido	4T25	3T25	T/T	4T24	A/A	2025	2024	A/A
Dívida CP	204.117	170.217	20%	21.496	850%	204.117	21.496	850%
Dívida LP	1.106.853	722.089	53%	631.283	75%	1.106.853	631.283	75%
Dívida Total	1.310.970	892.306	47%	652.779	101%	1.310.970	652.779	101%
Caixa e Equivalentes de Caixa	189.277	115.719	64%	106.168	78%	189.277	106.168	78%
Títulos e Valores Mobiliários	728.158	702.635	4%	675.780	8%	728.158	675.780	8%
Caixa e Aplicações	917.435	818.354	12%	781.948	17%	917.435	781.948	17%
Dívida (Caixa) Líquida	393.535	73.952	432%	(129.169)	n.a.	393.535	(129.169)	n.a.
Geração (Consumo) de Caixa	(319.583)	(24.711)	1193%	34.310	n.a.	(522.704)	(33.713)	1450%
Dividendos	274.690	28.200	874%	80.600	241%	403.530	133.859	201%
Geração (Consumo) de Caixa Ajustado	(44.893)	3.489	n.a.	114.910	n.a.	(119.174)	100.146	n.a.
Terrenos	(97.772)	(69.805)	40%	(88.634)	10%	(491.307)	(271.818)	81%
Geração (Consumo) de Caixa ex-Terrenos	52.879	73.294	-28%	203.543	-74%	372.133	371.963	0%
Patrimônio Líquido	1.780.796	1.811.095	-2%	1.741.113	2%	1.780.796	1.741.113	2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	22,1%	4,1%	18,0 p.p.	-7,4%	29,5 p.p.	22,1%	-7,4%	29,5 p.p.

*Dívida (caixa) Líquida inclui a rubrica de caixa restrito constante do ativo circulante da companhia.

O comportamento da Dívida Bruta segue crescente, refletindo o aumento das despesas financeiras oriundas dos juros das Notas Comerciais emitidas em 2024, além da terceira emissão de Notas Comerciais, no valor total de R\$ 400 milhões, concluída no 4º trimestre de 2025. A dívida bruta também é impactada pelo maior volume de captação de financiamento à produção (SFH).

No trimestre, houve **queima de caixa de R\$45 milhões** (ex-dividendos), valor este que reflete o desembolso para investimento em terrenos no período. Na visão ex-terrenos, a Companhia gerou **R\$ 53 milhões de caixa** no 4T25.

No ano, a Companhia queimou R\$ 119 milhões de caixa, ou gerou R\$ 372 milhões de caixa na visão ex-terrenos.

Destacamos também a saída de caixa no 4º trimestre visando a **geração de valor para os acionistas**, no montante total de R\$275 milhões (valores pagos em dividendos em 26/11/2025 e em 04/12/2025).

Com relação ao índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, a Companhia entende que ainda é um nível saudável de endividamento.

EVENTOS RECENTES

Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de janeiro, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários, no valor total de R\$ 200 milhões. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para abril de 2026.

Os R\$ 200 milhões em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, equivalente a 195.434.352 ações, sendo o valor unitário de aproximadamente R\$ 1,02 por ação, conforme segue:

- fizeram jus aos dividendos os detentores de ações de emissão da Companhia em 02/02/2026;
- as ações da Companhia negociaram ex-direito a dividendos a partir de 03/02/2026 (inclusive);

O pagamento dos dividendos declarados será realizado até 31 de dezembro de 2026, de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia. A princípio, o pagamento será realizado em 4 (quatro parcelas), conforme descritas abaixo. A data de pagamento de cada parcela será informada pela Companhia por meio de Fato Relevante.

Nº Parcela	Montante	R\$ / ação
Parcela 1	30.000.000	0,15350423144
Parcela 2	30.000.000	0,15350423144
Parcela 3	30.000.000	0,15350423144
Parcela 4	110.000.000	0,56284884860
TOTAL	200.000.000	1,02336154291

Política de Equidade

A Companhia observa princípios de igualdade de oportunidades, meritocracia e não discriminação em seus processos internos de recrutamento, desenvolvimento e remuneração, em conformidade com a legislação aplicável e com suas práticas internas de governança.

Nesse sentido, a Política de Indicação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, aprovada em sua versão vigente pelo Conselho de Administração em 07 de agosto de 2020 ("Política de Indicação"), estabelece, como diretriz, o preenchimento dos cargos elegíveis por membros de perfis diversificados, considerando experiências, competências, condutas, origens, faixa etária e gênero.

Em atendimento ao disposto no artigo 133, §6º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterado pela Lei nº 15.177/2025, a Companhia apresenta as seguintes informações:

Quadro 1: Quantidade e proporção de mulheres por nível hierárquico e evolução comparativa

As informações referentes à quantidade e proporção de mulheres contratadas por nível hierárquico são apresentadas tendo como base o total de colaboradores de cada nível, considerado como 100%.

Categoria	2024	2025
Gerente Executiva e acima	28,57% (02 de 7)	28,57% (02 de 7)
Gerente Funcional	59,46% (22 de 37)	65,71% (23 de 35)
Coordenadores / Consultores / Supervisores / Especialistas	24,53% (26 de 106)	26,98% (34 de 126)
Analistas	75,00% (27 de 36)	73,85% (48 de 65)
Auxiliares / Assistentes / Administrativos	50,79% (32 de 63)	42,86% (30 de 70)
Técnicos	3,92% (02 de 51)	1,85% (01 de 54)
Operacional	3,65% (11 de 301)	7,95% (28 de 352)
Total	20,47% (123 de 601)	23,55% (167 de 709)

Quadro 2: Participação feminina na Administração da Companhia e evolução comparativa

No que se refere aos cargos da Administração, o total de posições na Diretoria Estatutária e no Conselho de Administração é considerado como base de 100%.

Categoria	2024	2025
Conselho de Administração	50,00% (01 de 2)	50,00% (01 de 2)
Diretoria Estatutária	25,00% (01 de 4)	25,00% (01 de 4)
Total	22,22% (02 de 6)	22,22% (02 de 6)

Quadro 3: Proporção da remuneração total feminina em relação à masculina e evolução comparativa

O quadro apresentado a seguir tem como base a remuneração média fixa, variável e eventual de colaboradores do sexo masculino em cada uma das categorias. Dessa forma, os percentuais exibidos na tabela representam exclusivamente a remuneração total feminina em relação a essa base masculina.

Categoria	2024	2025
Gerente Executiva e acima	61,95%	59,98%
Gerente Funcional	106,51%	123,65%
Coordenadores / Consultores / Supervisores / Especialistas	169,23%	154,79%
Analistas	89,29%	90,90%
Auxiliares / Assistentes / Administrativos	108,88%	111,87%
Técnicos	144,42%	149,01%
Operacional	72,44%	64,53%

A LV Construção e Empreitada Ltda., uma empresa do grupo, atua no ramo da construção civil. Esse segmento, pela própria natureza das atividades desenvolvidas, desperta maior interesse do público masculino do que feminino. A escassez de mão-de-obra feminina, principalmente nos cargos de técnicos e operacional, está diretamente relacionada ao perfil da atividade, o que resulta em uma presença predominantemente masculina na empresa, especialmente em funções operacionais.

As variações observadas entre as proporções de remuneração total feminina e masculina decorrem, em grande medida, da composição dos quadros em cada nível hierárquico, bem como de fatores como tempo na função e na empresa. Em categorias com menor representatividade feminina, como Técnicos e Operacional, a proporção reduzida reflete a menor quantidade absoluta de mulheres nesses níveis, típica do setor de construção civil, cujas áreas técnicas e operacionais apresentam predominância masculina historicamente.

A Companhia reafirma seu compromisso com a equidade salarial e com a aplicação isonômica de suas políticas de remuneração, sem qualquer tipo de discriminação ou privilégio em razão de gênero, raça, idade, cor, religião, estado civil ou quaisquer outras características pessoais.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2, a Companhia reconhece a receita das unidades imobiliárias durante a execução das obras pelo método da porcentagem completada (*Percentage of Completion - POC*), de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita de Contrato com Clientes. O percentual de evolução da obra é determinado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado, sendo aplicado sobre as vendas contratadas. Os custos de terrenos e construção associados às unidades vendidas são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Esse processo envolve estimativas relevantes da Administração, especialmente na projeção dos custos a incorrer e na definição do custo total orçado e alterações nessas premissas podem impactar significativamente o valor da receita. Dessa forma, esse assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido à materialidade dos saldos e ao julgamento envolvido no reconhecimento da receita.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Recálculo da apropriação imobiliária e avaliação da conciliação com saldos de receitas, contas a receber, adiantamentos, custos e impostos; Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas e custos incorridos;
- Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos;
- Realização de inspeções físicas nas obras;
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas correspondentes.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores comparativos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 18 de março de 2025, o qual não conteve qualquer modificação.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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



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

São Paulo, 11 de março de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vivienne Alves Bauer'.

Vivienne Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

ATIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a)	167.652	60.370	184.489	98.937
Caixa restrito	4.b)	-	-	4.788	7.231
Títulos e valores mobiliários	5	261.279	331.997	721.673	670.196
Contas a receber	6	67	-	1.183.587	873.251
Imóveis a comercializar	7	8.655	699	1.405.098	950.318
Tributos a recuperar		9.661	5.072	29.811	8.389
Impostos diferidos		-	-	2.521	1.957
Despesas com vendas a apropriar		-	-	24.995	12.864
Outros créditos		1.557	5.278	8.383	12.999
Total do ativo circulante		448.871	403.416	3.565.345	2.636.142
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	6.485	5.584	6.485	5.584
Partes relacionadas e parceiros de negócios	8	89.213	55.226	43.119	37.794
Contas a receber	6	-	-	194.225	215.969
Imóveis a comercializar	7	-	-	423.368	380.531
Tributos a recuperar		15.986	16.242	21.045	20.898
Outros créditos		-	-	2.169	24
Investimentos	9	1.795.847	1.455.713	198.139	135.678
Imobilizado		1.504	1.855	29.588	23.538
Intangível		2.882	1.733	3.089	1.733
Total do ativo não circulante		1.911.917	1.536.353	921.227	821.749
Total do ativo		2.360.788	1.939.769	4.486.572	3.457.891

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

Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	186.994	14.799
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	11	15.982	3.631	17.123	6.697
Fornecedores		6.348	6.165	91.611	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	147.988	41.812
Impostos e contribuições a recolher		462	271	27.895	12.262
Salários, encargos sociais		13.567	14.163	23.701	21.755
Adiantamentos de clientes	13	-	-	237.794	325.791
Tributos com recolhimento diferido	17	-	-	38.627	24.011
Partes relacionadas e parceiros de negócios	8	4.931	6.732	4.861	7.079
Provisão para garantia	14	-	-	5.699	4.707
Dividendos a pagar	30	-	-	-	-
Arrendamento mercantil		81	374	409	620
Outras contas a pagar	15	1.449	43	16.087	9.438
Total do passivo circulante		42.820	31.379	798.789	535.180
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	276.646	194.304
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	11	797.439	409.549	830.207	436.979
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	465.471	423.254
Adiantamentos de clientes	13	-	-	253.091	57.753
Tributos com recolhimento diferido	17	-	-	6.277	10.649
Provisão para garantia	14	-	-	27.279	18.011
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	22.466	12.068	22.466	12.139
Arrendamento mercantil		758	910	1.625	2.081
Outras contas a pagar	15	-	-	23.925	26.428
Total do passivo não circulante		820.663	422.527	1.906.987	1.181.598
Patrimônio líquido					
Capital social	19.a)	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações		(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	19.c)	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	19.f)	68.709	48.005	68.709	48.005
Reserva de investimento	19.f)	333.123	282.440	333.123	282.440
Dividendos adicionais e intercalares	19.e)	-	80.000	-	80.000
Ações em Tesouraria	19.b)	-	(19.154)	-	(19.154)
Outros resultados abrangentes	19.g)	6.485	5.584	6.485	5.584
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.497.305	1.485.863	1.497.305	1.485.863
Acionistas não controladores					
		-	-	283.491	255.250
Total do patrimônio líquido		1.497.305	1.485.863	1.780.796	1.741.113
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.360.788	1.939.769	4.486.572	3.457.891

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	20	535	353	1.761.398	1.549.299
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	21	-	-	(1.146.089)	(1.026.210)
Lucro bruto		535	353	615.309	523.089
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	(38)	(500)	(138.220)	(115.190)
Despesas administrativas	23	(60.033)	(57.532)	(82.417)	(69.095)
Despesas com honorários da administração		(7.580)	(4.389)	(7.580)	(4.389)
Resultado de equivalência patrimonial	9	491.988	400.883	98.382	66.802
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	24	(12.247)	(3.521)	(12.513)	(4.254)
Total receitas (despesas) operacionais		412.090	334.941	(142.348)	(126.126)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		412.625	335.294	472.961	396.963
Receitas financeiras	25	76.910	31.429	135.643	65.459
Despesas financeiras	25	(75.463)	(24.209)	(89.913)	(27.592)
Receita (despesas) financeiras líquidas		1.447	7.220	45.730	37.867
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		414.072	342.514	518.691	434.830
Imposto de renda e contribuição social - correntes	17	-	-	(49.887)	(35.606)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	17	-	-	(4.640)	(6.768)
Lucro líquido do exercício		414.072	342.514	464.164	392.456
Atribuível a:					
Acionistas controladores		414.072	342.514	414.072	342.514
Acionistas não controladores		-	-	50.092	49.942

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

Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	414.072	342.514	464.164	392.456
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	902	(4.220)	902	(4.220)
Resultado abrangente total do exercício	414.974	338.294	465.066	388.236
Atribuível a:				
Acionistas controladores	414.974	338.294	414.974	338.294
Acionistas não controladores	-	-	50.092	49.942
Resultado abrangente total do exercício	414.974	338.294	465.066	388.236

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações do patrimônio líquido
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(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 e Intercalares						
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.133.581	(44.590)	(3)	48.005	282.440	80.000	(19.154)	-	5.584	1.485.863	255.250	1.741.113
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.040	41.040
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.201)	(5.201)
Cancelamento das ações em tesouraria	18	-	-	-	-	(19.154)	-	19.154	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	414.072	-	414.072	50.092	464.164
Destinação de resultados		-	-	-	20.704	69.837	323.531	-	(414.072)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	18	-	-	-	-	-	(403.531)	-	-	-	(403.531)	(57.690)	(461.221)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	-	901	901	-	901
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.133.581	(44.590)	(3)	68.709	333.123	-	-	0	6.485	1.497.305	283.491	1.780.796

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do patrimônio líquido

em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023

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

		Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros								
	Nota	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de investimento	Dividendos Adicionais	Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.133.581	(44.590)	(3)	30.879	149.978	20.934	(19.154)	-	1.364	1.272.989	141.531	1.414.520
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.293	88.293
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	342.514	-	342.514	49.942	392.456
Reserva legal		-	-	-	17.126	-	-	-	(17.126)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	20	-	-	-	-	-	(20.934)	-	(112.926)	-	(133.860)	(24.516)	(158.376)
Dividendos declarados		-	-	-	-	-	80.000	-	(80.000)	-	-	-	-
Destinação do resultado		-	-	-	-	132.462	-	-	(132.462)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	-	4.220	4.220	-	4.220
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.133.581	(44.590)	(3)	48.005	282.440	80.000	(19.154)	-	5.584	1.485.863	255.250	1.741.113

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	586	386	1.809.512	1.589.234
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(1.146.089)	(1.026.210)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(33.279)	(28.392)	(179.455)	(146.008)
	(33.279)	(28.392)	(1.325.544)	(1.172.218)
Valor adicionado bruto	(32.693)	(28.006)	483.968	417.016
Depreciações e amortizações	(472)	(854)	(10.858)	(6.126)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(33.165)	(28.860)	473.110	410.890
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	491.989	400.883	98.382	66.802
Receitas financeiras	76.910	31.429	135.643	65.459
	568.899	432.312	234.025	132.261
Valor adicionado total a distribuir	535.734	403.452	707.135	543.151
Distribuição do valor adicionado	535.734	403.452	707.135	543.151
Pessoal				
Remuneração direta	22.644	13.539	23.846	13.882
Benefícios	2.031	1.523	2.042	2.069
Honorários dos administradores	7.580	3.657	7.580	3.657
Participações nos lucros	10.618	11.399	11.315	13.840
FGTS	1.538	1.022	1.538	1.022
	44.411	31.140	46.321	34.470
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	22	4.247	98.794	83.279
Municipais	29	18	3.845	3.262
	51	4.265	102.639	86.541
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e encargos financeiros	75.463	24.209	89.913	27.592
Aluguéis	1.737	1.324	4.098	2.092
	77.200	25.533	94.011	29.684
Remuneração de capitais próprios				
Lucros retidos / Prejuízo do exercício	414.072	342.514	414.072	342.514
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	50.092	49.942
	414.072	342.514	464.164	392.456

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

Lawvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	414.072	342.514	518.691	434.830
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	472	854	820	1.195
Depreciação de estandes de vendas	-	-	10.040	5.708
Depreciação de propriedades para investimento	-	-	3	-
Resultado de equivalência patrimonial	(491.988)	(400.883)	(98.382)	(66.802)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	62.412	21.082	104.256	45.296
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	18.678	12.740
Juros incorridos sobre arrendamento	226	304	364	627
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	7.826	13.677
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(5.245)	(10.760)
Provisão para garantia de obra	-	-	10.260	9.174
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	10.398	4.215	10.327	4.222
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	(44.847)	16.058
Rendimentos sobre aplicações financeiras	(55.362)	(25.537)	(112.120)	(56.780)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	21.327	(4.123)	21.327	(4.123)
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(67)	-	(315.096)	(462.138)
Imóveis a comercializar	(7.956)	(362)	(492.372)	(307.521)
Tributos a recuperar	(4.333)	(6.181)	(21.569)	(10.164)
Outros créditos	3.721	(5.090)	(9.660)	(21.354)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	183	5.470	25.402	46.500
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	148.393	345.129
Impostos e contribuições a recolher	191	91	86.312	(28.364)
Salários, encargos sociais	(596)	6.711	1.946	11.000
Adiantamentos de clientes	-	-	107.341	72.084
Outras contas a pagar	1.406	(463)	4.146	4.981
	(45.894)	(61.398)	(23.159)	55.215
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(70.679)	(6.260)
Juros pagos	(49.747)	(17.286)	(80.854)	(36.435)
Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades operacionais	(95.641)	(78.684)	(174.692)	12.520
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adição/Baixa líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	(325.669)	(78.264)	(41.585)	(16.170)
Dividendos recebidos	483.443	147.590	81.405	50.876
Provisão para investimentos com passivo descoberto	(1.408)	-	-	-
Caixa restrito	-	-	2.443	(5.878)
Títulos e valores mobiliários	125.179	(160.087)	59.742	(278.014)
Imobilizado e intangível	(1.270)	(1.391)	(18.266)	(16.467)
Investimentos com operação de Swap e outros	(3.611)	(778)	(2.129)	-
Propriedades para investimento	-	-	(872)	-
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(55.314)	(20.066)	(26.652)	(2.634)
Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades de investimento	221.350	(112.996)	54.086	(268.287)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(1.801)	6.732	(2.218)	7.079
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	544.211	161.784
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(293.210)	(168.179)
Certificados de recebíveis imobiliários - Ingressos	387.576	409.384	387.576	436.814
Certificados de recebíveis imobiliários - Amortização	-	-	(3.788)	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(671)	(1.002)	(1.031)	(1.513)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	35.839	88.293
Pagamentos de dividendos	(403.531)	(133.860)	(461.221)	(158.376)
Obrigações em contratos de SCP	-	(44.438)	-	(49.460)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	(18.427)	236.816	206.158	316.442
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	107.282	45.136	85.552	60.675
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	60.370	15.234	98.937	38.262
No fim do período	167.652	60.370	184.489	98.937
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	107.282	45.136	85.552	60.675

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

1. Contexto operacional

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

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

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 9, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e (c) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

1.1. Reforma tributária sobre o consumo

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e demais normativos infraconstitucionais aplicáveis.

A reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por três tributos de base ampla sobre valor agregado: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS). O IBS será de competência compartilhada entre Estados e Municípios, a CBS terá competência federal e o IS possui caráter predominantemente extrafiscal, incidindo sobre bens e serviços específicos. A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

A reforma está estruturada com diretrizes de simplificação do sistema tributário, tributação no destino, não cumulatividade ampla, uniformização normativa e gestão centralizada do IBS por meio de Comitê Gestor, em substituição ao atual cenário de multiplicidade normativa.

Durante o período de transição, a Companhia e suas controladas vêm acompanhando os potenciais efeitos na mensuração, reconhecimento e apresentação de ativos e passivos tributários, inclusive quanto à recuperabilidade de créditos de ICMS, PIS e COFINS e eventuais impactos na geração de resultados e fluxos de caixa futuros. Até a presente data, não é possível estimar com razoável segurança os efeitos quantitativos decorrentes da implementação integral do novo modelo tributário.

Atualmente, parcela predominante das operações da Companhia, representada pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de sociedades controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET). Nesse regime, o IRPJ e a CSLL são apurados à alíquota conjunta de 1,92% sobre a receita bruta, e o PIS e a COFINS à alíquota conjunta de 2,08%, totalizando carga tributária de 4% sobre a receita bruta das incorporações submetidas ao regime.

As operações de incorporação imobiliária não se sujeitam, em regra, à incidência de ICMS, ISS ou IPI, observadas as características específicas de cada empreendimento e estrutura contratual.

A Companhia instituiu comitê interno dedicado ao acompanhamento contínuo da reforma tributária e da regulamentação infraconstitucional correlata, bem como das orientações técnicas e atos normativos emitidos pelos órgãos competentes. Adicionalmente, vem avaliando impactos operacionais e promovendo adequações em processos, controles internos e sistemas para atendimento às novas obrigações principais e acessórias decorrentes do novo modelo tributário.

A Administração acompanha a evolução do tema e continuará avaliando, à medida que a regulamentação avance e haja maior clareza operacional, os potenciais impactos econômicos e financeiros decorrentes da reforma tributária sobre seus negócios, incluindo efeitos sobre estrutura de custos, formação de preços e viabilidade de novos empreendimentos.

A Companhia entende que a extensão e a forma final de implementação das normas ainda dependem de regulamentação complementar e de interpretações pelos órgãos fiscais e reguladores, podendo resultar em impactos distintos daqueles atualmente estimados.



1.2. Redução dos benefícios fiscais

Em dezembro de 2025 foi sancionada a Lei Complementar nº 224/2025, que dispõe sobre a redução de determinados benefícios fiscais em percentual de 10%, conforme critérios e condições estabelecidos em sua regulamentação.

A Companhia possui operações tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET), que prevê o recolhimento consolidado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS à alíquota total de 4% sobre a receita bruta das incorporações submetidas a esse regime, bem como operações tributadas pelo regime do Lucro Presumido, aplicável às atividades de prestação de serviços.

De acordo com orientações preliminares divulgadas pela Receita Federal do Brasil por meio do documento “Perguntas e Respostas”, publicado em 26 de janeiro de 2026, o RET não estaria sujeito aos efeitos da Lei Complementar nº 224/2025. A Companhia acompanha a evolução do tema e eventuais manifestações adicionais das autoridades fiscais quanto à interpretação e aplicação da norma.

No que se refere às operações tributadas pelo Lucro Presumido, existem discussões jurídicas em curso quanto à caracterização desse regime como benefício fiscal para fins de aplicação da referida legislação. Até a presente data, não há definição definitiva sobre o tema.

Enquanto perdurar esse cenário de incerteza e até que haja posicionamento conclusivo do Poder Judiciário ou regulamentação adicional pelos órgãos competentes, a Companhia vem observando os critérios estabelecidos na Lei Complementar nº 224/2025 em suas apurações tributárias, quando aplicável.

A Administração entende que os efeitos da norma dependem de interpretações regulatórias e judiciais ainda em evolução, não sendo possível, neste momento, estimar com razoável segurança impactos quantitativos adicionais nas demonstrações financeiras além daqueles já refletidos nas apurações tributárias correntes. A Companhia continuará monitorando os desdobramentos legislativos e judiciais e avaliará eventuais impactos futuros em seus resultados e posição patrimonial.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e as políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

Em 10 de março de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

Nas 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 financeiras individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

- a) Custos orçados dos empreendimentos: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.16;
- b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado ou outros modelos financeiros aprovados. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos: a Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e expectativa de perdas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos;
- f) Avaliação do valor recuperável dos ativos: a Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*Impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imobilizado” e “Intangível”; e
- g) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: a Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis à comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis à comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis à comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.



3. Resumo das principais práticas contábeis e outras informações elucidativas

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

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

3.3. Instrumentos financeiros

3.3.1. Ativos financeiros

a) Classificação

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

i) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a venda desses ativos no modelo de negócios da companhia.

iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

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

b) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

c) Desreconhecimento

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

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

d) Compensação

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

3.3.2 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo.

Para fins de contabilidade de hedge, os instrumentos de proteção são classificados como:

(a) *Hedge* de valor justo, quando destinados à proteção da exposição a alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme; ou

(b) *Hedge* de fluxo de caixa, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido.

A Companhia deve descontinuar prospectivamente a contabilização de *hedge* quando a relação de proteção deixar de atender aos critérios de qualificação (após levar em consideração qualquer reequilíbrio da relação de proteção), que são como segue: (a) A relação de *hedge* não atende mais ao objetivo de gerenciamento de risco com base no qual se qualificava para contabilização de *hedge* (ou seja, a entidade não busca mais esse objetivo de gerenciamento de risco); (b) O instrumento de *hedge* foi vendido/rescindido (em relação ao volume total que fazia parte da relação de proteção); ou, (c) Não existe mais relação econômica entre o item protegido e o instrumento de *hedge* ou o efeito do risco de crédito começa a dominar as alterações no valor, que resultam dessa relação econômica.

O gerenciamento das posições contratadas é monitorado continuamente, a fim de permitir que sejam feitos ajustes nas metas e estratégias em resposta às condições de mercado.

3.4. Contas a receber de clientes

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

3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

3.6. Investimentos

3.6.1. Participações societárias

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

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

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

3.6.2. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento compreendem os imóveis (terrenos ou edificações, ou parte de ambos) mantidos pela Companhia com o objetivo de auferir receitas de aluguel e/ou valorização de capital, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para fins administrativos ou para venda no curso normal dos negócios, conforme definido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Tais ativos são inicialmente reconhecidos pelo custo de aquisição, incluindo os gastos diretamente atribuíveis à sua obtenção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo método do custo, deduzidas da depreciação acumulada e das perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável, sendo a depreciação calculada de forma sistemática ao longo de sua vida útil econômica estimada.

3.7. Imobilizado

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

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

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

3.8. Intangível

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

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

As contas a pagar por aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do Valor Geral de Vendas (“VGV”) do respectivo empreendimento. Esses contratos podem prever a restrição de caixa relativos a esses recebimentos. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são inicialmente registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.16.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.16.

3.11. Empréstimos, financiamentos e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção) ou na demonstração do resultado.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, designados à contabilidade de hedge

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo e mensurados subsequentemente pelo valor justo por meio do resultado numa relação de hedge, de acordo com o critério de contabilização de hedge (Nota Explicativa nº 3.3.2).

3.12. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.13. Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

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

3.14. Impostos e contribuições diferidos

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

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber

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

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

Receita com venda de imóveis

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

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

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

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

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas às pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete, em média em nossa carteira, a pagar durante a fase de construção de 60% a 65% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção.

Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 40% a 35% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

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

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

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

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

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

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; e • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;



- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado tenha superado as condições da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação ou a companhia opte por renunciar as condições da cláusula suspensiva;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber; e
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.

A partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia passou também a fazer contratos no modelo no qual o promitente assina um contrato de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente através de crédito associativo no âmbito do Minha Casa Minha Vida (“MCMV”). Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já “contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária” com a instituição financeira alienante, já prevendo pagamentos direto à incorporadora, financiamento bancário; recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 15% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios. Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Para esses contratos a metodologia de reconhecimento de receita também é através do método do POC, como explicado acima.

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

As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência. Em casos específicos, alguns clientes da Companhia não concordam em realizar o pagamento da comissão de vendas diretamente aos corretores imobiliários, sendo assim, a Companhia repassa um percentual do valor da venda aos intermediários através do pagamento de notas fiscais emitidas por estes. Essas notas fiscais são apropriadas a despesa comercial conforme evolução de obra;

- Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre, ou registrados ao ativo e amortizados conforme evolução da obra se a duração deles for superior a um exercício social; e



- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

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

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

Impairment de contas a receber e provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em alguns casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita: a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e levando em consideração a taxa histórica das experiências passadas, reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas no resultado de Receita, Custo das vendas realizadas, e nas contas patrimoniais de “Contas a receber”, “Imóveis a Comercializar”, “Impostos Diferidos” e “Demais contas a pagar”.
- (ii) sobre o ativo financeiro registrado por ocasião do reconhecimento da receita: uma provisão é constituída para parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras, em que a Companhia não possui a garantia do imóvel, afetando a rubrica no resultado de “Receita líquida” e no ativo de “Contas a receber”.

Operações de permuta

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

Receita com prestação de serviços

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

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

3.18. Receitas e despesas financeiras

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

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

3.19. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia realizada considerando-se o segmento “Lavvi” (médio/alto padrão) e o segmento “Novvo” (econômico/MCMV).

3.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações para os empregados CLT. E para os administradores incluem as remunerações fixas a título de honorários da administração e remuneração variável a título de participação nos lucros e gratificações.

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

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

3.21. Resultado básico e diluído por ação

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19.d.

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

3.23. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Nos últimos exercícios, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil. Nas sociedades onde os aportes são classificados como instrumento financeiro passivo, as obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de outras contas a pagar (Nota Explicativa nº 15). Nesses casos, o contas a pagar serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nas sociedades onde há termos e condições estabelecidas em contratos e acordos de sócios que atendem ao critério de instrumento patrimonial, os valores aportados são apresentados na linha de não controladores. Em ambos os acordos, as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sócias ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

3.24. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

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

Normativo	Destaques	Avaliação da Administração
IAS 21/CPC 02 (R2) - <i>Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Financeiras</i>	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível.	Sem impactos nas informações financeiras individuais e consolidadas.
OCPC 10 - <i>Créditos de Carbono (CO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)</i>	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas.	Sem impactos nas informações financeiras individuais e consolidadas.
IFRS S1 e S2 – <i>General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information / Climate-related Disclosures</i>	Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil. A Entidade não adotou antecipadamente as IFRS S1 – Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 – Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas Demonstrações Contábeis.	Sem impactos nas informações financeiras individuais e consolidadas.

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

Pronunciamento	Emissão	Destaques	Vigência
IFRS 18/CPC 51 - <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações financeiras das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas informações financeiras individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
IFRS 19 - <i>Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures</i>	Mai de 2024	A alteração na norma permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as normas contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas informações financeiras individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027

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

4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	105	4	4.357	9.026
Aplicações financeiras (i)	167.547	60.366	180.132	89.911
Total	167.652	60.370	184.489	98.937

(i) As aplicações financeiras correspondem a investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Em 31 de dezembro de 2025, para a controladora e consolidado, o rendimento médio correspondia a 100,06% CDI (para a controladora e consolidado são de 100,43% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Caixa restrito	4.788	7.231

Referem-se a saldos bancários com restrições para saque imediato e a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes com rendimento médio equivalente a 98,80% da variação do CDI (99,38% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fundos de investimentos (i)	70.617	140.044	531.011	478.243
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	190.662	191.953	190.662	191.953
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	6.485	5.584	6.485	5.584
Total	267.764	337.581	728.158	675.780
Circulante	261.279	331.997	721.673	670.196
Não circulante	6.485	5.584	6.485	5.584

(i) Os fundos de investimentos correspondem a aplicações financeiras em renda fixa com liquidez diária e baixo risco. Estes fundos de investimento tiveram rendimento médio de 99,91% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 98,44% do CDI);

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivo com participação de 100,00% (Fundo Lavvi 18 Banco Safra), onde a instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos da carteira, compostos por títulos de renda fixa, onde tiveram remuneração média de 100,23% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024, tiveram rendimento médio de 100,68% do CDI); e

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

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	3.919	9.905
Letras Financeiras - LFSN (b)	11.440	11.471
Títulos Públicos - LFT (c)	174.998	146.067
Operações compromissadas (d)	305	5.357
Cotas em fundos de investimentos (e)	-	19.153
Total	190.662	191.953

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 108,47% do CDI;

(b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,23% do CDI;

(c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 101,37% da Selic;

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

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

6. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Unidades em construção	1.281.442	1.077.462
Unidades concluídas	173.668	62.402
Serviços prestados	301	-
(-) Ajuste a valor presente	(50.047)	(31.370)
(-) Provisão para distrato	(26.157)	(19.274)
(-) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	(1.395)	-
Total	1.377.812	1.089.220
Circulante	1.183.587	873.251
Não circulante	194.225	215.969



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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre juros médio de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 18.678 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (despesa de R\$ 12.740 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025 variaram entre 9,94% a.a. e 10,22% a.a. (variação entre 5,89% a.a. e 7,84% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos (i)	4.907	4.285
A vencer		
Até 01 ano	1.232.930	894.954
Acima de 01 até 02 anos	173.871	216.685
Acima de 02 até 03 anos	43.703	23.940
Subtotal unidades concluídas e em construção	1.455.411	1.139.864
(-) Ajuste a valor presente	(50.047)	(31.370)
(-) Provisão para distratos	(26.157)	(19.274)
(-) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	(1.395)	-
Total	1.377.812	1.089.220

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui um saldo total de clientes de R\$ 3.724.818, sendo R\$ 1.409.303 apropriado e R\$ 2.315.515 a apropriar. (Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía um saldo total de clientes de R\$ 3.206.953, sendo R\$ 1.089.220 apropriado e R\$ 2.897.519 a apropriar).

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para distrato		
Saldo no início do exercício	(19.274)	(8.119)
Adições	(13.770)	(13.607)
Baixas	6.887	2.452
Saldo no fim do exercício	(26.157)	(19.274)

A movimentação das perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (PECLD) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa		
Saldo no início do exercício	-	-
Adições	(2.471)	-
Baixas	1.076	-
Saldo no fim do exercício	(1.395)	-

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	-	-	572.553	509.351
Imóveis concluídos	-	-	106.085	10.443
Terrenos para futuras incorporações	8.655	699	1.087.141	596.441
Adiantamentos a fornecedores	-	-	30.000	32.818
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	-	161.270
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	23.542	18.297
Juros capitalizados	-	-	9.145	2.229
Total	8.655	699	1.828.466	1.330.849
Circulante	8.655	699	1.405.098	950.318
Não circulante	-	-	423.368	380.531

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

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

A movimentação dos juros capitalizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Juros capitalizados		
Saldo no início do exercício	2.229	2.008
Juros incorridos no exercício	42.529	24.951
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos	(35.613)	(24.730)
Saldo no fim do exercício	9.145	2.229



8. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo				
Mútuo com partes relacionadas (a)	46.143	17.432	49	-
Subtotal conta corrente com partes relacionadas	46.143	17.432	49	-
Parceiro de negócios (b)	17.599	15.037	17.599	15.037
Parceiro de negócios (c)	25.471	21.837	25.471	21.837
Subtotal de parceiros de negócios	43.070	36.874	43.070	36.874
Mútuo financeiro (d)	-	920	-	920
Subtotal de mútuos financeiros	-	920	-	920
Total ativo	89.213	55.226	43.119	37.794
Passivo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	4.931	6.732	4.861	7.079
Total passivo	4.931	6.732	4.861	7.079

A seguir a Companhia demonstra os saldos dos mútuos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Movimentação das partes relacionadas ativas	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	37.794	31.037
Liberações (i)	-	3.507
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	6.608	4.123
(-) Amortizações	(1.283)	(873)
Saldo no fim do exercício	43.119	37.794

(a) Mútuo com partes relacionadas

Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.486	-	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	867	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	6.606	-	-
Lavvi Malta Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.548	-	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.390	-	-
Novvo Alaska Empreendimentos Imobiliários Ltda	717	-	-	-
Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	20	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	-	8.432	-	-
Novvo Estados Unidos Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.173	82	-	-
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.178	-	-	-
Outras partes relacionadas	41	35	49	-
Ativo total conta corrente com partes relacionadas	46.143	17.432	49	-



Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cyrela Brazil Realty S.A - aquisição de participação societária	4.697	6.732	4.861	6.732
Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	347
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	234	-	-	-
Passivo total conta corrente com partes relacionadas	4.931	6.732	4.861	7.079

(b) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2025	31/12/2024
	BR Corp. Empreendimentos	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	28/02/2026	Parceiro de negócios	17.599	15.037
Companhia	Ltda.					
Total					17.599	15.037

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

(c) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2025	31/12/2024
	Habitram Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	30/09/2028	Parceiro de negócios	25.471	21.837
Companhia						
Total					25.471	21.837

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

(d) Contrato de mútuo conversível

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

(e) Remuneração da administração

i) Remuneração global

A remuneração global da administração da Companhia é composta por remunerações fixas e variáveis, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R\$ 15.300 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e a remuneração global foi retificada na mesma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 25 de abril de 2025 em R\$ 11.845). Em 31 de dezembro de 2025, o total incorrido referente ao exercício foi de R\$ 13.212 (em 31 de dezembro de 2024, o total incorrido referente ao exercício foi de R\$ 11.845) – excluindo os encargos.



ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Total de membros	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Conselho	300	300	6	6
Diretoria	4.725	3.358	4	4
Encargos	1.005	731	-	-
Total	6.030	4.389	10	10

iii) Remuneração por ações

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

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

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

A Companhia mantinha acordos de prestação de serviços referente a prospecção de terrenos e comercial com duas partes relacionadas (membro próximo de pessoa com influência significativa que reporta) que totalizaram o montante de remunerações no valor de R\$ 2.398 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 2.218 em 31 de dezembro de 2024).

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas (a)	1.590.845	1.320.035	-	-
Coligadas (a)	203.594	135.678	197.270	135.678
Controladas com passivo descoberto	1.408	-	-	-
Propriedades para investimento (b)	-	-	869	-
Saldo dos investimentos	1.795.847	1.455.713	198.139	135.678

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582
Adição líquida de investimento - aportes de capital e AFAC	325.669	77.391	41.585	16.170
Provisão para investimento com passivo descoberto	1.408	-	-	-
Dividendos distribuídos	(483.443)	(147.590)	(81.405)	(50.876)
Resultado de equivalência patrimonial	491.988	400.883	98.382	66.802
Investimentos com operação de swap	(743)	778	-	-
Outros	5.255	873	3.030	-
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	872	-
(-) Depreciação de propriedades para investimento	-	-	(3)	-
Saldo no fim do exercício	1.795.847	1.455.713	198.139	135.678



(a) A seguir estão relacionadas as participações da Companhia em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

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

31/12/2025									
Investida	Participação (%)	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	807	(5)	(837)	36	803	(36)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	113.326	(49.206)	(53.744)	(10.375)	51.297	8.300	-	-
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	(2)	1	1	(2)	(1)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13	-	(12)	(1)	13	1	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	18.916	(6.993)	(6.654)	(5.269)	11.922	5.269	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	9.605	(11.010)	(634)	2.040	(1.404)	(2.040)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	355.438	(213.674)	(141.764)	(66.583)	141.765	66.583	-	-
SCP Luxemburgo	60%	167.839	-	(171.156)	3.317	100.703	(1.990)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	187.491	(115.945)	(35.392)	(36.154)	34.107	18.224	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	-	-	-	-	(9)	(750)	(9)	(750)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	-	-	-	-	82.746	78.403	82.746	78.403
CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35%	-	-	-	-	10.647	5.882	10.647	5.882
CBR 181 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	-	-	-	-	77.118	14.752	77.118	14.752
CCISA 173 Incorporadora Ltda.	40%	-	-	-	-	-	-	16.269	5.209
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	695	(46)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.012	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	2.978	(5.114)	2.978	(5.114)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160	-	-	-	-	-	4.106	-	4.106	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 181	-	-	-	-	-	3.415	-	3.415	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.053	(1.255)	-	-
Provisão para perda em investimentos	-	-	-	-	-	1.408	-	-	-
Propriedade para investimento (b)	-	-	-	-	-	-	-	869	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.795.847	491.988	198.139	98.382

Investida	(%) Participaçã	31/12/2024							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Controladas									
Apolo-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17	-	(405)	420	15	419	-	-
Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	224.764	79.613	109.646	35.505	145.151	35.505	-	-
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94%	3.369	213	2.988	168	2.967	158	-	-
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.908	49.345	130.193	(5.630)	124.564	(5.630)	-	-
Lavvi Chipre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	65	1	67	(4)	64	(4)	-	-
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	173.857	39.982	85.611	48.263	133.874	48.263	-	-
Lavvi Croácia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Finlândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	372.894	322.586	50.308	-	25.154	-	-	-
Lavvi Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.874	3	1.873	(2)	1.871	(2)	-	-
Lavvi Hungria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	855	873	41	(59)	(18)	(59)	-	-
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	55.205	52.048	10.194	(7.036)	3.157	(7.036)	-	-
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	217.229	120.086	52.044	45.099	97.143	45.099	-	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	1.184	999	157	29	148	23	-	-
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	3.882	976	2.655	251	2.325	201	-	-
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	18.774	4.619	4.172	9.984	14.155	9.984	-	-
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	129.592	86.130	31.599	11.864	43.462	11.864	-	-
Lavvi Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60%	330.645	78.314	192.941	59.390	151.398	35.634	-	-
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97.491	70.831	480	26.181	26.661	26.181	-	-
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	103.191	24.761	69.694	8.736	62.744	6.989	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	62.282	15.864	18.176	28.241	37.134	22.593	-	-
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123.441	40.009	61.397	22.035	83.432	22.035	-	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	498	3	87	409	347	286	-	-
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	244.197	115.715	77.401	51.082	128.482	51.082	-	-
Lavvi Reino Unido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	3	(3)	-	(3)	-	-
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	78.380	24.636	47.725	6.019	42.995	4.816	-	-

Investida	Participação (%)	31/12/2024							
		Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Lavvi Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	2	183	(184)	(1)	(184)	-	-
Lavvi Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	12	-	9	3	12	3	-	-
Lior Consultoria Imobiliária Ltda.	100%	9.806	3.151	(878)	7.532	6.654	7.532	-	-
LV Construção Empreitada Ltda.	100%	8.896	8.262	2.128	(1.493)	634	(1.493)	-	-
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	114.162	56.052	48.290	9.820	58.111	9.820	-	-
SCP Luxemburgo	60%	131.608	-	134.280	(2.671)	78.965	(1.603)	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,98%	169.901	88.746	43.472	37.683	41.372	19.211	-	-
Coligadas									
CBR 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40%	630	1.068	(224)	(215)	(175)	(86)	(175)	(86)
CBR 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	186.437	282	64.899	121.256	93.077	60.628	93.077	60.628
CBR 160 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35%	111.328	25.056	64.405	21.867	30.196	7.653	30.196	7.653
Outros									
Juros capitalizados (i)	-	-	-	-	-	741	(100)	-	-
Valor excedente pago na aquisição – Lavvi Noruega	-	-	-	-	-	3.524	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	5.655	(2.872)	5.655	(1.393)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160	-	-	-	-	-	6.926	-	6.926	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.797	(6.012)	-	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.455.713	400.883	135.678	66.802

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

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

(b) Propriedades para investimento

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

A seguir, apresentam-se as propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Casa Lote 57	-	-	869	-
Total	-	-	869	-

10. Empréstimos e financiamentos

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco CEF e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,20% a.a. e TR + 8,30% a 10,01% a.a.	Fevereiro/2026 a abril/2030	463.640	209.103
Total				463.640	209.103
Circulante				186.994	14.799
Não circulante				276.646	194.304

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 2.363.929 (R\$ 914.983 de limites em 31 de dezembro de 2024), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade de caixa dos empreendimentos.

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Até 01 ano	186.994	14.799
Acima de 01 até 02 anos	159.716	192.842
Acima de 02 até 03 anos	111.952	1.462
Acima de 03 anos	4.978	-
Total	463.640	209.103

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	209.103	213.499
Adições	544.211	161.784
(-) Amortizações	(293.210)	(168.179)
Juros incorridos - capitalizados no estoque	34.643	21.148
(-) Juros pagos	(31.107)	(19.149)
Saldo no fim do exercício	463.640	209.103



Garantias

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

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

Covenants

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

11. Certificados de Recebíveis imobiliários (CRIs)

11.1. Opea Securitizadora S.A. (Controladora)

a) 1ª Emissão – CRI 226

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

As principais características:

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

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

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

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

b) 2ª Emissão – CRI 366

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



As principais características:

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

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

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

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

c) 3ª Emissão – CRI 518

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

As principais características:

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

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

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



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

11.2. True Securitizadora S.A. (Consolidado)

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

As principais características:

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

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

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

Emissão	Série	Código	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
1ª Emissão (226)	1ª Série	BRRBRACRIM40	80.135	79.328	80.135	79.328
1ª Emissão (226)	2ª Série	BRRBRACRIM57	57.888	57.288	57.888	57.288
1ª Emissão (226)	3ª Série	BRRBRACRIM65	79.608	79.192	79.608	79.192
1ª Emissão (282)	Única	BRAPCSCRIMW9	-	-	33.909	30.496
2ª Emissão (366)	1ª Série	BRRBRACRIR37	64.425	63.290	64.425	63.290
2ª Emissão (366)	2ª Série	BRRBRACRIR45	68.571	67.835	68.571	67.835
2ª Emissão (366)	3ª Série	BRRBRACRIR52	66.202	66.247	66.202	66.247
3ª Emissão (518)	1ª Série	BRRBRACRIX2	255.826	-	255.826	-
3ª Emissão (518)	2ª Série	BRRBRACRIXZ9	73.278	-	73.278	-
3ª Emissão (518)	3ª Série	BRRBRACRIMW9	67.488	-	67.488	-
Total			813.421	413.180	847.330	443.676
Circulante			15.982	3.631	17.123	6.697
Não circulante			797.439	409.549	830.207	436.979

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 01 ano	15.982	3.631	17.122	6.697
Acima de 02 a 05 anos	312.010	135.055	312.010	135.055
Acima de 06 a 10 anos	485.429	274.494	518.198	301.924
Total	813.421	413.180	847.330	443.676

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo anterior	413.180	-	443.676	-
Adições, líquidas de custos de emissão	387.576	409.384	387.576	436.814
Amortizações	-	-	(3.788)	-
Juros incorridos	62.412	21.082	68.538	21.082
Juros incorridos - capitalizados no estoque	-	-	1.075	3.066
Juros pagos	(49.747)	(17.286)	(49.747)	(17.286)
Total	813.421	413.180	847.330	443.676

Covenants

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

Índice requerido contratualmente:

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

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

Os *covenants* financeiros foram cumpridos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

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

12. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Compromissos em moeda corrente (a)	528.314	422.399
Permutas financeiras (b)	81.478	39.000
Contratos de SCPs (c)	3.667	3.667
Total	613.459	465.066
Circulante	147.988	41.812
Não circulante	465.471	423.254



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

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

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

Cronograma de vencimentos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer em		
Até 01 ano	147.988	41.812
Acima de 01 até 02 anos	127.368	90.260
Acima de 02 até 03 anos	108.217	101.222
Acima de 03 anos	229.886	231.772
Total	613.459	465.066

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis	367.657	309.434
Adiantamentos de clientes - permutas	123.228	74.110
Total	490.885	383.544
Circulante	237.794	325.791
Não circulante	253.091	57.753

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

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

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

14. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para garantia de obra (i)	16.737	15.044
Unidades concluídas (ii)	16.241	7.674
Total	32.978	22.718
Circulante	5.699	4.707
Não circulante	27.279	18.011

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

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	23.925	26.429
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	8.529	4.694
Distratos efetivos a pagar	-	-	1.974	-
Demais obrigações (iii)	1.449	43	5.584	4.743
Total	1.449	43	40.012	35.866
Circulante	1.449	43	16.087	9.438
Não circulante	-	-	23.925	26.428

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

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

(iii) Do total de demais obrigações, em 31 de dezembro de 2025, R\$5.221 representam provisão de devolução a clientes por distrato (IFRS 9) de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$4.279 em 31 de dezembro de 2024).

16. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	12.068	7.853	12.139	7.917
Constituição e atualização de provisão	12.547	4.215	12.547	4.222
(-) baixa de provisão	(2.149)	-	(2.220)	-
Saldo no fim do exercício	22.466	12.068	22.466	12.139

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cível	1.681	-	1.681	-
Tributário	13.952	12.068	13.952	12.068
Trabalhista (a)	6.833	-	6.833	71
Total	22.466	12.068	22.466	12.139



(a) A Companhia e determinadas controladas figuram como rés, direta ou indiretamente, em reclamações trabalhistas. Do montante provisionado, a totalidade dos processos trabalhistas (R\$ 6.833) são de responsabilidade indireta.

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/12/2025	31/12/2024
Cível	873	55
Tributário	1.165	1.156
Trabalhista	1.553	422
Total	3.591	1.633

17. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Diferenças temporárias – RET		
IRPJ – diferido	14.534	11.215
CSLL – diferida	7.613	5.874
PIS – diferido	4.268	3.293
Cofins – diferido	19.725	15.220
(-) Provisão para distratos	(1.236)	(942)
Total	44.904	34.660
Circulante	38.627	24.011
Não circulante	6.277	10.649

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

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Base – RET	1.153.509	890.050
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	46.140	35.602
(-) Provisão para distratos	(1.236)	(942)
Total tributos RET	44.904	34.660
Circulante	38.627	24.011
Não circulante	6.277	10.649



Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	414.072	342.514	518.691	434.830
Resultado de equivalência patrimonial	(491.988)	(400.883)	(98.382)	(66.802)
Base de cálculo	(77.916)	(58.369)	420.309	368.028
Alíquota - 34%	34%	34%	34%	34%
Créditos fiscais não constituídos	26.491	19.845	-	-
Imposto de renda e contribuição social calculada	-	-	(142.905)	(125.130)
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	-	-	88.378	82.756
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(54.527)	(42.374)
Alíquota efetiva	-	-	12,97%	11,51%
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(49.887)	(35.606)
Diferido	-	-	(4.640)	(6.768)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(54.527)	(42.374)

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.

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

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

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



(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	6.027.289	5.208.324
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.092.016)	(2.749.851)
Receita de vendas apropriadas	(3.127.738)	(2.774.638)
Distratos - receitas estornadas	35.722	24.787
Receita de vendas a apropriar (a - b)	2.935.273	2.458.473
(ii) Receita indenização por distratos	5.744	14.334
(iii) Provisão para distratos (passivo)	7.400	4.279
Ajuste em receitas apropriadas	(5.313)	36.391
Ajuste em contas a receber de clientes	12.847	(27.832)
Receita indenização por distratos	(134)	(4.279)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.702.582	3.300.132
Custo incorrido líquido	(1.973.922)	(1.787.163)
(b) Custos de construção Incorridos	(1.928.698)	(1.752.928)
Encargos financeiros apropriados	(22.412)	(17.748)
(c) Distratos - custos de construção	(22.812)	(16.487)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.751.072	1.530.717
Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)	52,09%	53,12%
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	1.184.201	927.756
	40,34%	37,74%
(v) Custo orçado a apropriar em estoques		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.243.048	1.113.287
Custo Incorrido Líquido	(608.911)	(512.207)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(604.017)	(509.344)
Encargos financeiros apropriados	(27.306)	(20.611)
Unidades vendidas	22.412	17.748
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	639.031	603.943

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

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

a) Patrimônio de afetação

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



19. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

b) Ações em tesouraria

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

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

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

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

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

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

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 podem ser assim demonstrados:

Movimentação das ações em tesouraria	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	19.154	19.154
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Preço médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2024	30.709	30.709
Cancelamento de ações		
Quantidade	(4.100.000)	-
Valor de aquisição	(19.154)	-
Preço médio na aquisição - expresso em reais	4,67	-
Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 15,98)	65.518	-
Saldo final	-	19.154

Em 04 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) ações ordinárias, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização em contrapartida a reservas de lucros no valor de R\$ 19.154; (ii) um novo programa de recompra de ações foi lançado, até o limite de 7.376.012 (sete milhões, trezentos e setenta mil e doze) de ações ordinárias, e estará vigente até 04 de agosto de 2026 sendo que até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não teve movimentações.

c) Transação de capital

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

d) Lucro por ação

O lucro básico e diluído por ação é calculado por meio da divisão do resultado do 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 já líquido das ações em tesouraria:

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	414.072	342.514
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	2,1187	1,7526

e) Dividendo mínimo obrigatório e excedente de dividendos distribuídos

Data	Montante distribuído	Montante distribuído por ação
2024	192.926	R\$ 0,98716524514
26/05/2025	20.640	R\$ 0,10561091123
25/08/2025	28.200	R\$ 0,14429397755
26/11/2025	124.691	R\$ 0,63801987073
04/12/2025	150.000	R\$ 0,76752115718
2025	323.531	R\$ 1,65544591669
Total	516.457	R\$ 2,64261116183

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 225.189:

Excedente de dividendos distribuídos	31/12/2025
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	414.072
(-) Reserva Legal (5%)	(20.704)
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	393.368
a) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido (25%)	98.342
b) Excedente de dividendos distribuídos	225.189
Total de dividendos distribuídos (a + b)	323.531

f) Destinações do resultado do exercício

O lucro líquido do exercício de 2025, 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;
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas; e
- O saldo de lucros após a destinação para reserva legal e dividendo mínimo estatutário será destinado para reserva de investimento.

Destinação do resultado do exercício	31/12/2025
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	414.072
Constituição da reserva legal -%	5%
(-) Reserva Legal	(20.704)
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	393.368
Dividendos mínimo estatutário -%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	(98.342)
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	295.026
(-) Excedente de dividendos distribuídos	(225.189)
Total destinado a reserva de investimento	69.837

Movimentação da reserva legal	31/12/2025
Saldo inicial	48.005
Destinação de 5% do resultado do exercício	20.704
Saldo final	68.709
% da Reserva legal sobre capital social (Limite 20%)	6%
% da Reserva legal sobre reservas totais (Limite 30%)	17%

Movimentação da reserva de investimento	31/12/2025
Saldo inicial	282.440
Resultado do exercício	414.072
(-) Cancelamento das ações em tesouraria	(19.154)
(-) Dividendo mínimo estatutário – 25%	(98.342)
(-) Excedente de dividendos distribuídos	(225.189)
(-) Reserva legal	(20.704)
Saldo final	333.123

g) Outros resultados abrangentes

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

20. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Venda de imóveis	-	-	1.816.325	1.587.528
Receita por indenização de distratos	-	-	-	9.111
Serviços prestados	586	386	21.251	19.012
Ajuste a valor presente	-	-	(18.678)	(12.740)
Provisão para distrato	-	-	(7.826)	(13.677)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.395)	-
Deduções da receita bruta	(51)	(33)	(48.279)	(39.935)
Total	535	353	1.761.398	1.549.299



21. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo dos imóveis vendidos	(1.105.473)	(1.000.956)
Provisão para distrato	5.245	10.760
Custo financeiro	(35.613)	(26.170)
Garantia de obra	(10.248)	(9.844)
Total	(1.146.089)	(1.026.210)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com vendas	-	(44)	(28.415)	(28.199)
Marketing, propaganda e comunicação	(37)	(399)	(40.951)	(29.632)
Despesas com estande	-	-	(57.339)	(52.050)
Outras despesas	(1)	(57)	(11.515)	(5.309)
Total	(38)	(500)	(138.220)	(115.190)

23. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal	(26.212)	(19.584)	(27.428)	(20.473)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(10.618)	(11.399)	(11.315)	(13.840)
Serviços de terceiros	(12.574)	(19.196)	(25.227)	(25.410)
Depreciação	(472)	(854)	(820)	(1.195)
Manutenção e utilidades	(9.049)	(5.792)	(12.095)	(6.412)
Legais e cartoriais	(333)	(340)	(1.517)	(1.132)
Demais despesas	(775)	(367)	(4.015)	(633)
Total	(60.033)	(57.532)	(82.417)	(69.095)

24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para contingência	(10.397)	(4.215)	(10.327)	(4.222)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	(291)	877	(291)	868
Outras receitas (despesas)	(1.559)	(183)	(1.895)	(900)
Total	(12.247)	(3.521)	(12.513)	(4.254)

25. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos sobre aplicações financeiras	55.362	25.537	112.120	56.780
Variações monetárias	220	1.434	234	1.855
Multas e juros recebidos	21.328	4.458	23.289	6.824
Receitas financeiras	76.910	31.429	135.643	65.459
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(62.412)	(21.082)	(63.005)	(21.915)
Despesas bancárias	(595)	(158)	(2.998)	(1.263)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(3.567)	(1.461)	(5.529)	(2.053)
Perdas com instrumentos financeiros (28 (i))	(7.641)	(283)	(7.641)	(283)
Outras despesas financeiras	(1.248)	(1.225)	(10.740)	(2.078)
Despesas financeiras	(75.463)	(24.209)	(89.913)	(27.592)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	1.447	7.220	45.730	37.867

26. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas a aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

27. Segmentos operacionais

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

A Companhia apresenta as informações por segmento operacional com base na forma como a Administração acompanha o desempenho das atividades e aloca recursos para a tomada de decisões estratégicas. Os segmentos operacionais refletem a estrutura organizacional e os relatórios gerenciais utilizados internamente, considerando a natureza dos produtos e serviços, os riscos e as características econômicas de cada atividade. As políticas contábeis adotadas na mensuração dos resultados segmentados são consistentes com aquelas utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras, exceto quando indicado de forma específica. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações relacionadas à marca Novvo não apresentavam relevância sob a perspectiva de reporte gerencial e, portanto, não eram divulgadas como segmento operacional distinto nas demonstrações financeiras da Companhia. A partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em decorrência da evolução das operações e do aumento de sua representatividade nas atividades e nos resultados da Companhia, tais operações passaram a ser monitoradas separadamente pela Administração, sendo consequentemente apresentadas como segmento operacional específico para fins de divulgação.

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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



b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 31/12/2025			Consolidado 31/12/2024		
	Lavvi	Novvo	Total	Lavvi	Novvo	Total
Receita líquida	1.501.421	259.977	1.761.398	1.466.700	82.599	1.549.299
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(986.744)	(159.345)	(1.146.089)	(972.147)	(54.063)	(1.026.210)
Lucro bruto	514.677	100.632	615.309	494.553	28.536	523.089
Receitas/Despesas operacionais	(116.143)	(26.205)	(142.348)	(109.381)	(16.745)	(126.126)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos	398.534	74.427	472.961	385.172	11.791	396.963
Lucro Líquido	397.580	66.584	464.164	382.636	9.820	392.456
Ativo total	4.109.632	355.467	4.465.099	3.343.729	114.162	3.457.891
Passivo total	2.470.512	213.703	2.684.215	1.660.727	56.051	1.716.778
Patrimônio líquido	1.639.120	141.764	1.780.884	1.683.002	58.111	1.741.113

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

28. Seguros

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

Modalidade	31/12/2025 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	110.054
Risco de engenharia	3.582.215
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	20.000
Garantias contratuais privada e setor público	93.768
Escritório	18.540
Total	3.824.577

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

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos, financiamentos, arrendamentos mercantis e CRIs detalhados nas Notas Explicativas nºs 10 e 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo amortizado				
Contas a receber	67	-	1.377.812	1.089.220
Partes relacionadas	89.213	55.226	43.119	37.795
Valor justo				
Caixa e equivalentes de caixa	167.652	60.370	184.489	98.937
Caixa restrito	-	-	4.788	7.231
Títulos e valores mobiliários	261.279	331.997	721.673	670.196
Instrumentos financeiros e derivativos	6.485	5.584	6.485	5.584
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	839	1.284	465.674	211.804
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	458.272	193.721	491.910	224.217
Fornecedores	6.348	6.165	91.611	66.209
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	609.792	461.399
Partes relacionadas	4.931	6.732	4.861	7.080
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	-	3.667	3.667
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de SCPs)	-	-	23.925	26.429
Valor justo				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Nível 2	355.149	219.459	355.419	219.459

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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



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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

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

Assim, foram considerados:

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

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

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

	Saldo em 31/12/2025	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%	Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	180.132	CDI	14,81%	16,29%	17,03%	26.674	29.342	30.675
Aplicações financeiras - caixa restrito	4.788	CDI	14,62%	16,08%	16,81%	700	770	805
Fundos de investimentos	531.011	CDI	14,79%	16,26%	17,00%	78.515	86.366	90.292
Fundos de investimentos exclusivos	44.595	CDI	15,45%	17,00%	17,77%	6.892	7.581	7.926
Fundos de investimentos exclusivos	146.067	SELIC	14,89%	16,38%	17,12%	21.747	23.922	25.010
Instrumentos financeiros e derivativos	6.485	IPCA	9,53%	10,48%	10,96%	618	680	711
Contas a receber de unidades em construção	1.281.442	INCC	6,10%	6,71%	7,01%	78.142	85.956	89.863
Contas a receber de unidades concluída	173.668	IGPM	(0,99%)	(1,09%)	(1,14%)	(1.719)	(1.891)	(1.977)
Conta corrente com partes relacionadas	49	CDI	14,80%	16,28%	17,02%	7	8	8
Mútuo financeiro	17.599	CDI	15,80%	17,38%	18,17%	2.781	3.059	3.198
Mútuo financeiro	25.471	CDI	16,30%	17,93%	18,74%	4.152	4.567	4.774
Impacto no resultado e patrimônio líquido	2.411.307					218.509	240.360	251.285

	Saldo em 31/12/2025	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%	Cenário I	Cenário II +10%	Cenário III +15%
Passivos financeiros								
Crédito com garantia hipotecária - PA	(463.640)	TR	11,07%	12,18%	12,73%	(51.325)	(56.457)	(59.024)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(847.330)	CDI	15,23%	16,75%	17,52%	(129.060)	(141.966)	(148.419)
Compromissos em moeda corrente	(105.846)	INCC	(0,99%)	(1,09%)	(1,14%)	1.048	(1.153)	1.205
Compromissos em moeda corrente	(503.946)	IPCA	6,10%	6,71%	7,01%	(30.730)	(33.804)	(35.340)
Contratos de SCPS	(3.667)	INCC	4,53%	4,98%	5,21%	(166)	(183)	(191)
Obrigações em contratos de SCPS	(23.925)	INCC	6,10%	6,71%	7,01%	(1.459)	(1.605)	(1.678)
Mútuos financeiros com partes relacionadas	(4.697)	INCC	6,10%	76,71%	7,01%	(286)	(315)	(329)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	(1.953.051)					(211.978)	(233.177)	(243.776)

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

	Saldo em 31/12/2025	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%	Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	180.132	CDI	14,81%	13,33%	12,59%	(26.674)	(24.007)	(22.673)
Aplicações financeiras - caixa restrito	4.788	CDI	14,62%	13,16%	12,43%	(700)	(630)	(595)
Fundos de investimentos	531.011	CDI	14,79%	13,31%	12,57%	(78.515)	(70.663)	(66.738)
Fundos de investimentos exclusivos	44.595	CDI	15,45%	13,91%	13,14%	(6.892)	(6.203)	(5.858)
Fundos de investimentos exclusivos	146.067	SELIC	14,89%	13,40%	12,66%	(21.747)	(19.573)	(18.485)
Instrumentos financeiros e derivativos	6.485	IPCA	9,53%	8,58%	8,10%	(618)	(556)	(525)
Contas a receber de unidades em construção	1.281.442	INCC	6,10%	5,49%	5,18%	(78.142)	(70.328)	(66.421)
Contas a receber de unidades concluída	173.668	IGPM	(0,99%)	(0,89%)	(0,84%)	1.719	1.547	1.461
Conta corrente com partes relacionadas	49	CDI	14,80%	13,32%	12,58%	(7)	(7)	(6)
Mútuo financeiro	17.599	CDI	15,80%	14,22%	13,43%	(2.781)	(2.502)	(2.363)
Mútuo financeiro	25.471	CDI	16,30%	14,67%	13,85%	(4.152)	(3.736)	(3.529)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	2.411.307					(218.509)	(196.658)	(185.732)

	Saldo em 31/12/2025	Fator de risco	Taxa projetada			Impacto		
			Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%	Cenário I	Cenário II -10%	Cenário III -15%
Passivos financeiros								
Crédito com garantia hipotecária - PA	(463.640)	TR	11,07%	9,96%	9,41%	51.325	46.192	43.626
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(847.330)	CDI	15,23%	13,71%	12,95%	129.060	116.154	109.701
Compromissos em moeda corrente	(105.846)	INCC	(0,99%)	(0,89%)	(0,84%)	(1.048)	(943)	(891)
Compromissos em moeda corrente	(503.946)	IPCA	6,10%	5,49%	5,18%	30.730	27.657	26.121
Contratos de SCPs	(3.667)	INCC	4,53%	4,08%	3,85%	166	149	141
Obrigações em contratos de SCPs	(23.925)	INCC	6,10%	5,49%	5,18%	1.459	1.313	1.240
Mútuos financeiros com partes relacionadas	(4.697)	INCC	6,10%	5,49%	5,18%	286	258	243
Impacto no resultado e patrimônio líquido	(1.953.051)					211.978	190.780	180.181



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 dezembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora				Consolidado			
	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Acima de 5 até 10 anos	Total	Até 1 ano	Acima de 1 até 5 anos	Acima de 5 até 10 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	186.994	276.646	-	463.640
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	15.982	312.010	485.429	813.421	17.122	312.010	518.198	847.330
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	147.988	465.471	-	613.459
Total	15.982	312.010	485.429	813.421	352.104	1.054.127	518.198	1.924.429

h) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

Em 31 de dezembro de 2025, os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros em duas naturezas: a) na aquisição de um terreno com pagamentos a longo prazo atualizado pelo IPCA e; b) para os empréstimos de modalidade CRI pré-fixados ou atrelado ao IPCA. O objetivo da Companhia nas operações de *swap* abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e atreladas ao IPCA e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados. O detalhamento das operações está a seguir:

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú Unibanco S.A.	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	Out. /21	Out. /28	IPCA	42.205	CDI menos 5% a.a.	35.720
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	80.343	Fev. /24	Fev. /30	11,12% a.a.	81.256	106% do CDI	81.620
Itaú Unibanco S.A.	Swap de valor justo (ii)	69.379	Dez. /24	Nov. /31	14,39% a.a.	70.498	103,7% do CDI	70.578
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.071	Dez. /24	Nov. /31	IPCA+7,69% a.a.	72.094	104,2% do CDI	69.253
Banco Bradesco S.A.	Swap de valor justo (ii)	73.927	Out. /25	Out. /35	13,8% a.a.	75.459	101,55% do CDI	75.600
XP Investimentos S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.092	Out. /25	Out. /35	IPCA+7,89% a.a.	69.223	101,18% do CDI	69.627

(i) Swap de fluxo de caixa vinculado a contrato de aquisição de terreno para futuro empreendimento da SPE Lavvi Portugal Empreendimento Imobiliários Ltda., mensurado a AVJORA para garantir previsibilidade nos fluxos de caixa futuros e mitigar os riscos associados à exposição à inflação (IPCA).

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

Nos balanços patrimoniais:

	Controladora e Consolidado 31/12/2025	Controladora e Consolidado 31/12/2024
Swap de valor justo - MTM dívida original	(368.532)	(193.239)
Swap de valor justo - MTM ponta ativa	368.532	193.239
Swap de valor justo - MTM ponta passiva	(366.681)	(213.274)
Resultado de SWAP de valor justo	1.851	(20.035)
Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original	42.205	52.939
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta ativa	(42.205)	(52.939)
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva	(35.720)	(47.355)
Resultado de SWAP de fluxo de caixa	6.485	5.584

No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Controladora e Consolidado 31/12/2025	Controladora e Consolidado 30/09/2024
Swap de valor justo - Accrual	(6.937)	-
Swap de fluxo de caixa - Accrual	(703)	(396)
Impacto no resultado do exercício, classificados como despesas financeiras	(7.640)	(396)

i) Concentração de risco

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

No quadro a seguir a classificação hierárquica dos ativos e passivos a valor justo da Companhia em 31 de dezembro de 2025:

	Nível 2	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	6.485	6.485
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.667
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	355.149	355.419
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	-	23.925

30. Evento subsequente

Deliberação e distribuição de dividendos

A Companhia em 27 de janeiro de 2026 aprova, em reunião com o Conselho de Administração, a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com base nas reservas de lucros registrados até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando juntos, nesta data R\$ 1,02336154291 (aprox. 1,02 real) para cada ação ordinária da Companhia.

* * *