

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente
em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório 252SV-078-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	4
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	16

Mensagem da Administração

Encerramos 2024 como o **melhor ano da história para a Lavvi**. Ficamos muito satisfeitos com o nosso desempenho operacional e financeiro, atingindo recordes em diversas métricas, desde lançamentos até Lucro Líquido. O VGV lançado foi de R\$ 2,8 bilhões e as vendas líquidas de R\$ 2,5 bilhões, ambos no %Lavvi. Quando comparamos a 2023 isso significa +91% A/A em lançamentos e +115% A/A em vendas líquidas. São números bastante fortes, que refletem, majoritariamente, os lançamentos que foram postergados ao final de 2023 para o início de 2024 e a velocidade de vendas dos nossos lançamentos de 2024, em especial para o **Heaven**, lançamento do 4T24, que teve uma performance excepcional no trimestre.

Foi um ano com o cenário macro desafiador, com a taxa Selic voltando a subir após quedas sequenciais, e mesmo assim conseguimos obter os resultados descritos acima. Enxergamos que isso é um resultado da qualidade que entregamos em nossos produtos e da força dos nossos lançamentos. A nossa **velocidade de vendas se manteve em um patamar bastante elevado, seguindo consistentemente acima dos pares comparáveis**.

Na perspectiva financeira, os resultados na DRE também tiveram crescimentos consideráveis nas grandes linhas receita, lucro bruto e lucro líquido. Entre os fatores que contribuíram para esse avanço expressivo, temos: i) maior receita pela forte VSO; ii) maior receita por evolução de obras (avanço de %PoC), devido a maior base de receita a apropriar; iii) despesas controladas e decrescentes em % da receita; e iv) maior resultado de equivalência patrimonial, lembrando que no 4º tri, o Aura Pacaembu começou a contribuir nesta linha junto ao Eden. Além disso, conseguimos manter nossa margem líquida acima de 20%, patamar consistente desde 2020, ano do nosso IPO.

Mesmo adquirindo terrenos relevantes no ano, atingindo R\$8,0 bilhões de landbank (visão total), a Companhia gerou R\$100 milhões de caixa em 2024 (ex-dividendos), fruto da forte performance de vendas do ano, além de tabelas mais curtas por parte dos clientes, melhorando o fluxo de recebimentos e a qualidade da nossa carteira. Na visão ex-terrenos, a geração de caixa totalizou R\$372 milhões. A posição de caixa líquido ao final do ano era de R\$ 129 milhões, mesmo com a captação de ~R\$420 milhões em CRIs no ano.

Para 2025, continuamos otimistas, mas de forma cautelosa. Vimos em 2024 que o impacto dos juros altos não afetou o nosso ritmo das vendas, mesmo com a continuação de um cenário macroeconômico pressionado. Porém, não sabemos até quando isso irá durar e temos que estar preparados para o que vier. Acompanharemos de perto o desempenho dos nossos lançamentos e vendas, assim como do mercado para tomar cada decisão no decorrer do ano.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

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

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

1. Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.16 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 18 de março de 2025

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



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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a)	60.370	15.234	98.937	38.262
Caixa restrito	4.b)	-	-	7.231	1.353
Títulos e valores mobiliários	5	331.997	146.373	670.196	335.402
Contas a receber	6	-	-	873.251	511.881
Imóveis a comercializar	7	699	337	950.318	838.631
Tributos a recuperar		5.072	5.377	8.389	6.125
Impostos diferidos		-	-	1.957	-
Despesas com vendas a apropriar		-	-	12.864	4.740
Outros créditos		5.278	188	12.999	1.570
Total do ativo circulante		403.416	167.509	2.636.142	1.737.964
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	5.584	1.364	5.584	1.364
Partes relacionadas e parceiros de negócios	8	55.226	31.037	37.794	31.037
Contas a receber	6	-	-	215.969	141.618
Imóveis a comercializar	7	-	-	380.531	173.937
Tributos a recuperar		16.242	9.756	20.898	12.998
Outros créditos		-	-	24	180
Investimentos	9	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582
Imobilizado		1.855	2.439	23.538	15.098
Intangível		1.733	501	1.733	501
Total do ativo não circulante		1.536.353	1.168.475	821.749	480.315
Total do ativo					
		1.939.769	1.335.984	3.457.891	2.218.279

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10.a)	-	-	14.799	24.151
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	11	3.631	-	6.697	-
Fornecedores		6.165	695	66.209	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	41.812	48.209
Impostos e contribuições a recolher		271	180	12.262	4.512
Salários, encargos sociais		14.163	7.452	21.755	10.755
Adiantamentos de clientes	13	-	-	325.791	222.283
Tributos com recolhimento diferido	17	-	-	24.011	14.889
Partes relacionadas e parceiros de negócios	8	6.732	-	7.079	-
Provisão para garantia	14	-	-	4.707	3.082
Arrendamento mercantil	10.b)	374	628	620	800
Outras contas a pagar	15	43	506	9.438	4.456
Total do passivo circulante		31.379	9.461	535.180	352.846
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10.a)	-	-	194.304	189.348
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	11	409.549	-	436.979	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	423.254	71.728
Adiantamentos de clientes	13	-	-	57.753	89.177
Tributos com recolhimento diferido	17	-	-	10.649	3.713
Provisão para garantia	14	-	-	18.011	10.462
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	12.068	7.853	12.139	7.917
Arrendamento mercantil	10.b)	910	1.243	2.081	2.679
Outras contas a pagar	15	-	44.438	26.428	75.889
Total do passivo não circulante		422.527	53.534	1.181.598	450.913
Patrimônio líquido					
Capital social	19	1.133.581	1.133.581	1.133.581	1.133.581
Gastos com Emissão de Ações	19	(44.590)	(44.590)	(44.590)	(44.590)
Transações de capital	19	(3)	(3)	(3)	(3)
Reserva legal	19	48.005	30.880	48.005	30.879
Reserva de investimento	19	282.440	149.977	282.440	149.978
Dividendos adicionais	19	80.000	20.934	80.000	20.934
Ações em Tesouraria	19	(19.154)	(19.154)	(19.154)	(19.154)
Outros resultados abrangentes		5.584	1.364	5.584	1.364
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.485.863	1.272.989	1.485.863	1.272.989
Acionistas não controladores		-	-	255.250	141.531
Total do patrimônio líquido		1.485.863	1.272.989	1.741.113	1.414.520
Total do passivo e patrimônio líquido					
		1.939.769	1.335.984	3.457.891	2.218.279

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	20	353	3.615	1.549.299	903.333
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	21	-	-	(1.026.210)	(603.977)
Lucro bruto		353	3.615	523.089	299.356
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	23	(500)	(316)	(115.190)	(66.143)
Despesas administrativas	22	(57.532)	(36.006)	(69.095)	(40.769)
Despesas com honorários da administração		(4.389)	(4.140)	(4.389)	(4.140)
Resultado de equivalência patrimonial	9	400.883	248.592	66.802	35.705
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	24	(3.521)	(3.084)	(4.254)	(3.881)
Total receitas (despesas) operacionais		334.941	205.046	(126.126)	(79.228)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		335.294	208.661	396.963	220.128
Receitas financeiras	25	31.429	29.520	65.459	62.941
Despesas financeiras	25	(24.209)	(6.732)	(27.592)	(8.314)
Receita (despesas) financeiras líquidas		7.220	22.788	37.867	54.627
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		342.514	231.449	434.830	274.755
Imposto de renda e contribuição social - correntes	17	-	-	(35.606)	(23.327)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	17	-	-	(6.768)	(4.809)
Lucro líquido do exercício		342.514	231.449	392.456	246.619
Atribuível a:					
Acionistas controladores		342.514	231.449	342.514	231.449
Acionistas não controladores		-	-	49.942	15.170

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	342.514	231.449	392.456	246.619
Ajuste por AVJORA instrumentos financeiros	(4.220)	(1.116)	(4.220)	(1.116)
Resultado abrangente total do exercício	(4.220)	(1.116)	(4.220)	(1.116)
Atribuível a:				
Acionistas controladores	338.294	230.333	338.294	230.333
Acionistas não controladores	-	-	49.942	15.170
Resultado abrangente total do exercício	338.294	230.333	388.236	245.503

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do patrimônio líquido
 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Capital social		Reserva de Capital	Reserva de lucros			Ações em Tesouraria	Lucros (prejuízos) acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo com transação de capital	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de Investimento	Dividendos Adicionais						
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.133.581	(44.590)	(3)	19.307	45.070	35.000	(19.154)	-	2.480	1.171.691	84.366	1.256.057
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.531	71.531
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.500)	(5.500)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	231.449	-	231.449	15.170	246.619
Reserva legal		-	-	-	11.572	-	-	-	(11.572)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares		-	-	-	-	-	(35.000)	-	(94.035)	-	(129.035)	-	(129.035)
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos declarados		-	-	-	-	-	20.934	-	(20.934)	-	-	(24.036)	(24.036)
Destinação de resultados		-	-	-	-	104.908	-	-	(104.908)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.116)	(1.116)	-	(1.116)
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	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.293	88.293
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	342.514	-	342.514	49.942	392.456
Reserva legal	19	-	-	-	17.126	-	-	-	(17.126)	-	-	-	-
Dividendos intermediários e intercalares	19	-	-	-	-	-	(20.934)	-	(112.926)	-	(133.860)	(24.516)	(158.376)
Dividendos declarados	19	-	-	-	-	-	80.000	-	(80.000)	-	-	-	-
Destinação de resultados		-	-	-	-	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	342.514	231.449	434.830	274.755
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e intangível	854	822	1.195	917
Resultado de equivalência patrimonial	(400.883)	(248.592)	(66.802)	(35.705)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e CRI	21.082	-	45.296	9.377
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	12.740	10.549
Juros incorridos sobre arrendamento	304	648	627	741
Receita de imóveis - provisão para distratos	-	-	13.677	(14.25)
Custo dos imóveis vendidos - provisão para distratos	-	-	(10.760)	(320)
Provisão para garantia de obra	-	-	9.174	6.381
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	4.215	2.785	4.222	2.574
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	16.058	5.211
Rendimentos sobre aplicações financeiras	(25.537)	(23.098)	(56.780)	(54.760)
Juros ativos sobre empréstimos e mútuos	(4.123)	(4.434)	(4.123)	(4.434)
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	-	-	(462.138)	(265.112)
Imóveis a comercializar	(362)	625	(307.521)	(71.236)
Tributos a recuperar	(6.181)	(6.140)	(10.164)	(7.733)
Outros créditos	(5.090)	271	(21.354)	(5.475)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	5.470	181	46.500	159
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	345.129	(26.121)
Impostos e contribuições a recolher	91	(51)	(28.364)	(16.822)
Salários, encargos sociais	6.711	1.529	11.000	2.954
Adiantamentos de clientes	-	-	72.084	(61.943)
Outras contas a pagar	(463)	(523)	4.981	1.231
	(61.398)	(44.528)	49.507	(236.237)
Impostos e contribuições e juros pagos				
Impostos e contribuições pagos	-	-	(6.260)	(6.741)
Juros pagos	(17.286)	-	(36.435)	(8.413)
Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades operacionais	(78.684)	(44.528)	6.812	(251.391)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos e adiantamento para futuro aumento de capital	(77.391)	(200.189)	(16.170)	(31.668)
Dividendos recebidos	147.590	219.910	50.876	14.391
(Adição)/Baixa de investimentos	(873)	(276)	-	-
Caixa restrito	-	-	(5.878)	(403)
Títulos e valores mobiliários	(160.087)	110.463	(278.014)	220.277
Imobilizado e intangível	(1.391)	(76)	(10.759)	(11.115)
Investimentos com operação de Swap	(778)	(3.686)	-	(3.686)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(20.066)	19.148	(2.634)	4.213
Caixa líquido utilizado nas (proveniente das) atividades de investimento	(112.996)	145.294	(262.579)	192.009
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas e parceiros de negócios	6.732	-	7.079	(14.361)
Empréstimos e financiamentos - Ingressos	-	-	161.784	197.095
Certificados de recebíveis imobiliários - Ingressos	409.384	-	436.814	-
Empréstimos e financiamentos - Amortização	-	-	(168.179)	(28.150)
Pagamentos de arrendamentos mercantil	(1.002)	(941)	(1.513)	(1.068)
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	88.293	71.531
Redução de capital	-	-	-	(5.500)
Pagamentos de dividendos	(133.860)	(129.035)	(158.376)	(153.071)
Obrigações em contratos de SCP	(44.438)	44.438	(49.460)	(1.517)
Caixa líquido provenientes das (utilizado nas) atividades de financiamento	236.816	(85.538)	316.442	64.959
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	45.136	15.228	60.675	5.577
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	15.234	6	38.262	32.685
No fim do período	60.370	15.234	98.937	38.262
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	45.136	15.228	60.675	5.577

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

Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	386	3.957	1.589.234	925.721
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(1.026.210)	(603.977)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(28.392)	(17.244)	(150.939)	(87.851)
	(28.392)	(17.244)	(1.177.149)	(691.828)
Valor adicionado bruto	(28.006)	(13.287)	412.085	233.893
Depreciações e amortizações	(854)	(822)	(1.195)	(917)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(28.860)	(14.109)	410.890	232.976
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	400.883	248.592	66.802	35.705
Receitas financeiras	31.429	29.520	65.459	62.941
	432.312	278.112	132.261	98.646
Valor adicionado total a distribuir	403.452	264.003	543.151	331.622
Distribuição do valor adicionado	403.452	264.003	543.151	331.622
Pessoal				
Remuneração direta	13.539	10.754	13.882	10.754
Benefícios	1.523	1.255	2.069	1.701
Honorários dos administradores	3.657	3.449	3.657	3.449
Participações nos lucros	11.399	4.389	13.840	4.459
FGTS	1.022	812	1.022	812
	31.140	20.659	34.470	21.175
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	4.247	3.584	83.279	51.985
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	18	197	3.262	1.978
	4.265	3.781	86.541	53.963
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e encargos financeiros	24.209	6.732	27.592	8.314
Aluguéis	1.324	1.382	2.092	1.551
	25.533	8.114	29.684	9.865
Remuneração de capitais próprios				
Lucros retidos / Prejuízo do exercício	342.514	231.449	342.514	231.449
Parcela atribuída aos acionistas não controladores	-	-	49.942	15.170
	342.514	231.449	392.456	246.619

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, 2346, andar 8 Conj. 84, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01228-200, Brasil, cujas atividades foram iniciadas em 28 de setembro de 2016.

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sem prejuízo do conjunto das 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 18 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, sendo que há certos instrumentos financeiros derivativos (Nota Explicativa nº 3.3), registrados ao valor justo.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

a) Companhias controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

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 a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

3. 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 vendas 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

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 e FIT (fração ideal do terreno) dos empreendimentos lançados.

3.7. Imobilizado

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

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

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

3.8. Intangível

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

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção.

Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto à terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários 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;
- 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 assina a escritura do imóvel pela fração ideal, 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 5% a 10% 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; 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 2024 e 2023.

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 um único segmento de incorporação imobiliária.

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.

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 2024 e 2023, 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 à pagar serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Nas sociedades onde há termos e condições estabelecidas em contratos e acordos de sócios que atendem ao critério de instrumento patrimonial, os valores aportados são apresentados na linha de não controladores. Em ambos 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. Arrendamentos

Arrendamentos em que a Companhia é arrendador

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

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

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

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

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

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

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

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

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

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

3.25. Novas normas, alterações e interpretações emitidas

As alterações de normas e novas normas que entraram em vigor em 2024 não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, conforme listado abaixo:

Normativo	Destaques	Avaliação da Administração
IAS 7/CPC 03 - <i>Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação</i>	As alterações estabelecem novos requisitos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores, o chamado “risco sacado”.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IAS 1/CPC 26 (R1) - <i>Apresentação das demonstrações financeiras/ IFRS Practice Statements 2</i>	Novos requisitos para a classificação como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Também, conforme as emendas, apenas covenants cujo cumprimento seja obrigatório antes do final do período de reporte devem afetar a classificação do passivo entre circulante ou não circulante.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IFRS16/CPC 06 (R2) - <i>Arrendamentos</i>	As alterações estabelecem requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de <i>Sale and leaseback</i> .	Sem impactos nas demonstrações 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
IAS 21/CPC 02 (R2) - <i>Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Financeiras</i>	Agosto de 2023	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. A Companhia está avaliando eventuais impactos decorrentes destas emendas, cuja adoção é requerida para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025
IFRS 18 - <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações financeiras das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
OCPC 10 - <i>Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)</i>	Dezembro de 2024	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na origem 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. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta orientação.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não prevê que existam outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixas e bancos	4	3	9.026	2.122
Aplicações financeiras (i)	60.366	15.231	89.911	36.140
Total	60.370	15.234	98.937	38.262

(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 2024, o rendimento médio correspondia a 100,43% CDI, (para a controladora e consolidado são de 100,27% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

b) Caixa restrito

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Caixas e bancos com restrições (i)	3.120	-
Aplicações financeiras (ii)	4.111	1.353
Total	7.231	1.353

(i) Referem-se a saldos com restrições para saque imediato; e

(ii) Referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazos de vencimento originais de 01 ano e correção média equivalente a 99,38% da variação do CDI (100% do CDI em 31 de dezembro de 2023). O Caixa restrito refere-se, exclusivamente, a valores de direito dos sócios participantes de SCP, mantidos em aplicação financeira pela Companhia até o repasse efetivo aos sócios participantes.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos (i)	140.044	67.475	478.243	256.504
Fundos de investimentos exclusivos (ii)	191.953	78.898	191.953	78.898
Instrumentos financeiros e derivativos (iii)	5.584	1.364	5.584	1.364
Total	337.581	147.737	675.780	336.766
Circulante	331.997	146.373	670.196	335.402
Não circulante	5.584	1.364	5.584	1.364

(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 98,44% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 86,54% do CDI); e

(ii) A Companhia possui fundo de investimento exclusivos com participação 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 100,68% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023, tiveram rendimento médio de 76,60% do CDI).

(iii) Instrumento financeiro com modalidade de swap de fluxo de caixa, mensurado a AVJORA – valor justo por meio de outros resultados abrangentes, (Nota Explicativa nº 30 (i)).

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	9.905	24.454
Letras Financeiras - LFSN (b)	11.471	10.076
Títulos Públicos - LFT (c)	146.067	27.153
Operações compromissadas (d)	5.357	-
Cotas em fundos de investimentos (e)	19.153	17.215
Total	191.953	78.898

(a) Debêntures remuneradas à taxa média de 161,83% do CDI;

(b) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 124,88% do CDI;

(c) Títulos públicos federais (LFT) remunerados à taxa média de 96,24% da Selic;

(d) Over à taxa média de 100,00% do CDI; e

(e) Fundos de investimentos à taxa média de 103,00% do CDI.

6. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Unidades em construção	1.077.462	628.145
Unidades concluídas	62.402	52.100
Serviços prestados	-	3
Ajuste a valor presente	(31.370)	(18.630)
Provisão para distrato	(19.274)	(8.119)
Total	1.089.220	653.499
Circulante	873.251	511.881
Não circulante	215.969	141.618

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. O efeito do ajuste a valor presente nos resultados consolidados foi uma despesa de R\$ 12.740 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (despesa de R\$ 10.549 em 31 de dezembro de 2023), registrados na rubrica de receita líquida. As taxas de descontos utilizadas na apuração do ajuste a valor presente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 variaram entre 5,89% a.a. e 7,84% a.a. (variação entre 5,31% a.a. e 6,65% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos (i)	4.285	1.198
A vencer		
Até 01 ano	894.954	525.529
Acima de 01 até 02 anos	216.685	145.725
Acima de 02 até 03 anos	23.940	7.793
Subtotal unidades concluídas e em construção	1.139.864	680.245
Serviços prestados	-	3
Ajuste a valor presente	(31.370)	(18.630)
(-) Provisão para distratos	(19.274)	(8.119)
Total	1.089.220	653.499

(i) Em 31 de dezembro de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 4.285 (R\$ 1.198 em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui um saldo total de clientes de R\$ 3.206.953, sendo R\$ 1.089.220 apropriado e R\$ 2.897.519 a apropriar, sendo que em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, apresenta R\$ 20.581 referente ao empreendimento Lavvi Nova Iorque (Grand Vitrali), R\$ 116.125 referente ao empreendimento Lavvi Milão (Wonder Ipiranga), R\$ 21.775 referente ao empreendimento Lavvi Capri (Novvo Barra Funda), e R\$ 5.563 referente ao empreendimento Lavvi Miami (Lumiere).

A movimentação da provisão para distrato nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

Provisão para distrato	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(8.119)	(10.302)
Adições	(13.607)	(23.087)
Baixas	2.452	25.270
Saldo no fim do exercício	(19.274)	(8.119)

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

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	-	-	509.351	374.203
Imóveis concluídos	-	-	10.443	5.396
Terrenos para futuras corporações	699	337	596.441	502.558
Adiantamentos a fornecedores	-	-	32.818	11.951
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	161.270	108.915
Estoques - reversão de custos com distratos	-	-	18.297	7.537
Juros capitalizados	-	-	2.229	2.008
Total	699	337	1.330.849	1.012.568
Circulante	699	337	950.318	838.631
Não circulante	-	-	380.531	173.937

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

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

A movimentação dos juros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

Juros capitalizados	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	2.008	978
Juros incorridos no exercício (Notas Explicativas nºs 10 e 11)	24.951	10.399
Apropriação dos encargos financeiros aos custos dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 21)	(24.730)	(9.369)
Saldo no fim do exercício	2.229	2.008

8. Partes relacionadas e parceiros de negócios

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	17.432	-	-	-
Subtotal conta corrente com partes relacionadas	17.432	-	-	-
Parceiro de negócios (b)	15.037	13.306	15.037	13.306
Parceiro de negócios (c)	-	859	-	859
Parceiro de negócios (d)	21.837	16.872	21.837	16.872
Subtotal de parceiros de negócios	36.874	31.037	36.874	31.037
Mútuo financeiro (e)	920	-	920	-
Subtotal de mútuos financeiros	920	-	920	-
Total ativo	55.226	31.037	37.794	31.037
Passivo				
Conta corrente com partes relacionadas (a)	6.732	-	7.079	-
Total passivo	6.732	-	7.079	-

A seguir demonstramos os saldos dos mútuos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	31.037	30.016
Liberações	3.507	1.477
Encargos financeiros incorridos (juros e IOF)	4.123	4.462
(-) Amortizações	(873)	(4.918)
Saldo no fim do exercício	37.794	31.037

(a) Conta corrente com partes relacionadas

Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras.

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

Ativo	Controladora 31/12/2024
Lavvi Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82
Lavvi Islândia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	867
Lavvi Japão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.606
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.390
Novvo Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	8.432
Outras partes relacionadas	35
Ativo total conta corrente com partes relacionadas	17.432

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

(b) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2024	31/12/2023
Companhia	BR Corp. Empreendimentos Ltda.	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor	30/06/2025	Parceiro de negócios	15.037	13.306
Total					15.037	13.306

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	
					31/12/2024	31/12/2023
	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%	30/11/2024	Parceiro de negócios	-	859
Total					-	859

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

(d) Parceiro de negócios

Mutuária	Mutuante	Índice de correção	Vencimento estimado	Tipo de relacionamento	Controladora e consolidado	
					31/12/2024	31/12/2023
Companhia	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	21.837	16.872
Total					21.837	16.872

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. (CCISA173) no montante de R\$ 920. O montante foi completamente convertido em participação societária em 14/01/2025 compondo 40% de participação societária da Companhia na CCISA173.

(e) Contrato de mútuo conversível

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

(f) 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 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 22 de abril de 2024 no montante de até R\$ 8.762 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$ 7.645). Em 31 de dezembro de 2024, o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 11.845 31 de dezembro de 2023, o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 7.236) – 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Conselho	300	300	6	6
Diretoria	3.358	3.149	4	4
Encargos	731	691	-	-
Total	4.389	4.140	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.

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

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\$ 2.218 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 846 em 31 de dezembro de 2023).

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Controladas	1.320.035	1.019.796	-	-
Coligadas	135.678	103.582	135.678	103.582
Saldo dos investimentos	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	1.123.378	890.545	103.582	50.600
Adição líquida de investimento - aportes de capital e Afac (a)	77.391	200.189	16.170	31.668
Dividendos distribuídos	(147.590)	(219.910)	(50.876)	(14.391)
Resultado de equivalência patrimonial	400.883	248.592	66.802	35.705
Investimentos com operação de swap (b)	778	3.686	-	-
Outros	873	276	-	-
Saldo no fim do exercício	1.455.713	1.123.378	135.678	103.582

(a) Em 31 de dezembro de 2024 do total de adição líquida de investimentos na controladora, o montante de R\$ 353.657 correspondia a adições de investimentos (R\$ 280.189 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) enquanto (R\$ 276.266) correspondiam a valores de redução de capital (R\$ 80.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). No consolidado, o montante de R\$ 29.406 correspondia a adições de investimentos (R\$ 31.668 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) enquanto (R\$ 13.236) correspondiam a valores de redução de capital;

(b) Atualização do valor justo da operação de swap de fluxo de caixa vinculado ao fluxo de pagamento do contrato de aquisição de terreno da Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme (Nota Explicativa nº 30 (i)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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



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

Investida	(%) Participação	31/12/2024							
		Balço 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 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 Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	224.764	79.613	109.646	35.505	145.151	35.505	-	-
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	-	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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



		31/12/2024							
Investida	Participação (%)	Balanço patrimonial				Controladora		Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do		Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
				resultado	Resultado				
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 (ii)	-	-	-	-	-	3.524	-	-	-
Valor excedente pago na aquisição – CBR 122	-	-	-	-	-	5.655	(2.872)	5.655	(1.393)
Valor excedente pago na aquisição – CBR 160 (iii)	-	-	-	-	-	6.926	-	6.926	-
Investimentos com operação de Swap (ii)	-	-	-	-	-	2.797	(6.012)	-	-
Total investimentos	-	-	-	-	-	1.455.713	400.883	135.678	66.802

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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



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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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



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

(*) Percentual de participação indireta em investida controlada.

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

(ii) 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 30 (i)). O valor líquido realizado resultante da operação está registrado na rubrica de investimentos na controladora e em imóveis a comercializar no consolidado.

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

10. Empréstimos e financiamentos e arrendamento mercantil

a) Empréstimos e financiamentos

Descrição	Banco	Juros	Vencimentos	Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023
Crédito com garantia hipotecária - Patrimônio de afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A. e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,02% a.a.	Junho/2025 e julho/2026	209.103	213.398
CCB - Financiamento imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	Out/2024	-	101
Total				209.103	213.499
Circulante				14.799	24.151
Não circulante				194.304	189.348

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$ 914.983 (R\$ 1.074.093 de limites em 31 de dezembro de 2023), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos; e

(ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$ 200 com liberação total dos recursos no ato e quitado em outubro de 2024.

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	14.799	24.151
Acima de 01 até 02 anos	192.842	59.282
Acima de 02 até 03 anos	1.462	130.066
Total	209.103	213.499

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	213.499	42.568
Adições	161.784	197.095
Amortizações	(168.179)	(28.150)
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 7)	21.148	10.399
Juros pagos	(19.149)	(8.413)
Saldo no fim do exercício	209.103	213.499

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 2024.

b) Arrendamento mercantil

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para pagamento de arrendamento	2.071	3.044	4.127	5.684
(-) Ajuste a valor presente	(787)	(1.173)	(1.426)	(2.205)
Total	1.284	1.871	2.701	3.479
Circulante	374	628	620	800
Não circulante	910	1.243	2.081	2.679

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

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

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

Cronograma de vencimentos

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

A vencer em	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	601	986	1.118	1.502
Acima de 01 até 02 anos	282	574	823	1.111
Acima de 02 até 03 anos	293	305	856	863
Acima de 03 até 04 anos	305	291	740	872
Acima de 05 anos	590	888	590	1.336
(-) Ajuste a valor presente	(787)	(1.173)	(1.426)	(2.205)
Saldo no fim do exercício	1.284	1.871	2.701	3.479

Movimentação dos passivos com arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	1.871	2.050	3.479	2.050
Adição	-	205	-	1.847
Remensuração	111	(91)	108	(91)
Juros incorridos	304	648	627	741
Pagamentos	(1.002)	(941)	(1.513)	(1.068)
Saldo no fim do exercício	1.284	1.871	2.701	3.479

Movimentação dos ativos de direito de uso (ativo imobilizado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	2.847	2.761	4.489	2.761
Adição por adoção inicial - NBC TG 06 (R-3) e/ou remensuração	111	86	108	1.728
Saldo no final do exercício	2.958	2.847	4.597	4.489
Despesas com depreciação dos ativos de direito de uso no exercício	(543)	(529)	(870)	(611)

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

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

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

11. Certificados de Recebíveis imobiliários (CRIs)**11.1. Opea Securitizadora S.A. (Controladora)****a) 1ª Emissão**

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

As principais características:

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

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

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento		Remuneração	Valor
					principal	dos juros		
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	58.038
1ª Emissão	3ª Série	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 30 (i).

b) 2ª Emissão

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

As principais características:

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

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

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

(ii) A Companhia contratou o swap para assegurar a taxa pré-fixada e IPCA acrescido de juros para essa série do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de hedge de valor justo para essa série. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 30 (i).

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”.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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



As principais características:

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

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

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

Emissão	Série	Código	Controladora	Consolidado
			31/12/2024	31/12/2024
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	79.328	79.328
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	57.288	57.288
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	79.192	79.192
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	-	30.496
2ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIR37	63.290	63.290
2ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIR45	67.835	67.835
2ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIR52	66.247	66.247
Total			413.180	443.676
Circulante			3.631	6.697
Não circulante			409.549	436.979

Cronograma de vencimentos

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

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Até 01 ano	3.631	6.697
Acima de 04 a 05 anos	135.055	135.055
Acima de 05 a 08 anos	274.494	301.924
Total	413.180	443.676

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos CRIs:

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo anterior	-	-
Adições, líquidas de custos de emissão	409.384	436.814
Juros incorridos	21.082	21.082
Juros incorridos - capitalizados no estoque (Nota Explicativa nº 7)	-	3.066
Juros pagos	(17.286)	(17.286)
Total	413.180	443.676

Covenants

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

Índice requerido contratualmente:

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

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

Os covenants financeiros foram cumpridos para o período findo em 31 de dezembro de 2024.

Para o CRI emitido pela SPE Chicago os contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma e outros. Os compromissos foram cumpridos para o 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Compromissos em moeda corrente	461.399	113.388
Contratos de SCPs	3.667	6.549
Total	465.066	119.937
Circulante	41.812	48.209
Não circulante	423.254	71.728

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

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

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

Cronograma de vencimentos

A vencer em	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Até 01 ano	41.812	48.209
Acima de 01 até 02 anos	90.260	20.219
Acima de 02 até 03 anos	101.222	23.168
Acima de 03 anos	231.772	28.341
Total	465.066	119.937

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis	309.434	212.867
Adiantamentos de clientes - permutas	74.110	98.593
Total	383.544	311.460
Circulante	325.791	222.283
Não circulante	57.753	89.177

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. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante.

14. Provisão para garantia de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (i)	15.044	10.704
Unidades concluídas (ii)	7.674	2.840
Total	22.718	13.544
Circulante	4.707	3.082
Não circulante	18.011	10.462

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

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) (i)	-	-	26.429	31.451
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs) - Partes Relacionadas	-	44.438	-	44.438
Provisão custos a incorrer de obras entregues (ii)	-	-	4.694	2.292
Demais obrigações (iii)	43	506	4.743	2.164
Total	43	44.944	35.866	80.345
Circulante	43	506	9.438	4.456
Não circulante	-	44.438	26.428	75.889

(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 2024, R\$ 4.279 representam provisão de devolução a clientes por distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias (R\$1.757 em 31 de dezembro de 2023).

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	7.853	5.068	7.917	5.343
Constituição e atualização de provisão	4.215	2.785	4.222	2.785
Reversão de provisão	-	-	-	(211)
Saldo no fim do exercício	12.068	7.853	12.139	7.917

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributário	12.068	7.853	12.068	7.853
Trabalhista	-	-	71	64
Total	12.068	7.853	12.139	7.917

Causas classificadas como risco de perda possível

Natureza da causa	31/12/2024	31/12/2023
Tributário	1.156	1.157
Trabalhista	422	984
Cível	55	171
Total	1.633	2.312

17. Tributos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias - RET		
IRPJ - diferido	11.215	5.955
CSLL - diferida	5.874	3.119
PIS - diferido	3.293	1.748
Cofins - diferido	15.220	8.081
(-) Provisão para distratos	(942)	(301)
Total	34.660	18.602
Circulante	24.011	14.889
Não circulante	10.649	3.713

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Base - RET	890.050	472.575
Alíquota nominal - RET	4%	4%
Total tributos RET	35.602	18.903
(-) Provisão para distratos	(942)	(301)
Total tributos RET	34.660	18.602
Circulante	24.011	14.889
Não circulante	10.649	3.713

Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	342.514	231.449	434.830	274.755
Alíquota - 34%	(116.455)	(78.693)	(147.842)	(93.417)
Resultado de equivalência patrimonial	136.300	84.522	22.713	12.140
Créditos fiscais não constituídos	(19.845)	(5.829)	(19.845)	(5.829)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	-	-	13.335	3.492
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido / RET	-	-	89.265	55.478
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(42.374)	(28.136)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(35.606)	(23.327)
Diferido	-	-	(6.768)	(4.809)
Total despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(42.374)	(28.136)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	5.208.324	3.064.362
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.749.851)	(1.723.784)
Receita de vendas apropriadas	(2.774.638)	(1.713.964)
Distratos - receitas estornadas	24.787	(9.820)
Receita de vendas a apropriar (a - b)	2.458.473	1.340.578
(ii) Receita indenização por distratos	14.334	6.023
(iii) Provisão para distratos (passivo)	4.279	1.760
Ajuste em receitas apropriadas	36.391	15.378
Ajuste em contas a receber de clientes	(27.832)	(11.857)
Receita indenização por distratos	(4.279)	(1.760)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(a) Custo orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.300.132	1.940.431
Custo incorrido líquido	(1.787.163)	(1.105.489)
(b) Custos de construção incorridos	(1.752.928)	(1.091.357)
Encargos financeiros apropriados	(17.748)	(7.695)
(c) Distratos - custos de construção	(16.487)	(6.437)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.530.717	842.637
Driver CI/CO (sem encargos financeiros) (b / a)	53,12%	56,24%
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	927.756	497.941
	37,74%	37,14%
(v) Custo orçado a apropriar em estoques		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.113.287	774.066
Custo Incorrido Líquido	(512.207)	(375.313)
(b) Custo incorrido das unidades em estoque	(509.344)	(374.203)
Encargos financeiros apropriados	(20.611)	(8.805)
Unidades vendidas	17.748	7.695
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	603.943	399.863

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

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

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

b) Ações em tesouraria

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

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

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

ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 195.434.352 ações ordinárias (considerando as ações dos controladores e pessoas vinculadas a Companhia), conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2023 (195.434.352 em 31 de dezembro de 2022).

Data do programa de recompra	31/12/2024	31/12/2023
Quantidade de ações em tesouraria	4.100.000	4.100.000

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

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 7,49, valor de mercado expresso em reais por ação (R\$ 8,71 – valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2023).

O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado no fechamento do dia. O saldo de ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2024	31/12/2023
Ações em tesouraria		
Quantidade	4.100.000	4.100.000
Valor de aquisição	19.154	19.154
Valor médio na aquisição - expresso em reais	4,67	4,67
Valor de mercado pela cotação em 31 de dezembro de 2024 e 2023	30.709	36.181

c) Transação de capital

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

d) Lucro por ação

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

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

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

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514	231.449
Número médio ponderado de ações (em milhares)	195.434	195.434
Lucro básico e diluído por ações, expresso em reais	1,7526	1,1843

e) Dividendos adicionais distribuídos

i) Em 24 de março de 2023, Companhia distribui dividendos adicionais no montante de R\$ 35.000 com base nos relativos resultados das informações contábeis do exercício de 2022, representando R\$ 0,17908827001 para cada ação ordinária de emissão da Companhia, ex-tesouraria;

ii) Em 25 de maio de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 6.082 (seis milhões e oitenta e dois mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 31 de março de 2023, representando nesta data R\$ 0,03112042452 (aprox. três centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

iii) Em 25 de agosto de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 16.420 (dezesseis milhões e quatrocentos e vinte mil reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2023, representando nesta data R\$ 0,08401798267 (aprox. oito centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

iv) Em 27 de novembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares no montante de R\$ 11.534 (onze milhões, quinhentos e trinta e quatro mil) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,05901861294 (aprox. oito seis centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

v) Em 22 de dezembro de 2023, a Companhia distribui dividendos intercalares adicionais no montante de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) com base nas informações contábeis intermediárias levantadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, representando nesta data R\$ 0,30700818011 (aprox. trinta centavos) para cada ação ordinária da Companhia, ex-tesouraria;

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

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

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

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

A Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou um excedente de dividendos distribuídos na totalidade de R\$ 31.579 (R\$ 39.066 em dezembro de 2023):

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514	231.449
(-) Reserva Legal (5%)	17.126	11.572
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387	219.875
Dividendos mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347	54.969
(-) Dividendos intercalares no exercício	(112.926)	(94.035)
a) Excedente de dividendos distribuídos	(31.579)	(39.066)
b) (-) Dividendos intercalares no exercício subsequente (i)	(80.000)	(20.933)
Excedente de dividendos total (a + b)	(111.579)	(59.999)

Movimentação das reservas de investimentos	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	149.978	45.070
(-) Dividendos intermediários e intercalares	(112.926)	(94.035)
(-) Dividendos adicionais (i)	(80.000)	(20.934)
(-) Reserva legal	(17.126)	(11.572)
Resultado do exercício	342.514	231.449
Saldo final	282.440	149.978

(i) Conforme descrito na nota de eventos subsequentes nº 31

Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído aos sócios controladores	342.514	231.449
Constituição da reserva legal -%	5%	5%
(-) Reserva Legal	17.126	11.573
(=) Base de cálculo sobre lucro líquido	325.387	219.875
Dividendos mínimo estatutário -%	25%	25%
(-) Dividendo mínimo estatutário sobre lucro líquido	81.347	54.969
Subtotal de reserva de lucros antes dos dividendos	244.041	219.875
(-) Dividendos Intercalares, excedente de dividendos distribuídos	(31.579)	(39.066)
(-) Dividendo adicionais (i)	(80.000)	(20.934)
Total destinado a reserva de lucros	132.462	104.907

(i) Conforme descrito na nota de eventos subsequentes nº 31.

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Venda de imóveis	-	-	1.587.528	922.640
Receita por indenização de distratos	-	-	9.111	3.754
Serviços prestados	386	3.957	19.012	8.451
Ajuste a valor presente	-	-	(12.740)	(10.549)
Provisão para distrato	-	-	(13.677)	1.425
Deduções da receita bruta	(33)	(342)	(39.935)	(22.388)
Total	353	3.615	1.549.299	903.333

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos imóveis vendidos	(1.000.956)	(588.539)
Provisão para distrato	10.760	320
Custo financeiro	(26.170)	(9.377)
Garantia de obra	(9.844)	(6.381)
Total	(1.026.210)	(603.977)

22. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(19.584)	(15.569)	(20.473)	(16.015)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(11.399)	(4.389)	(13.840)	(4.459)
Serviços de terceiros	(19.196)	(9.484)	(25.410)	(12.267)
Depreciação	(854)	(822)	(1.195)	(917)
Manutenção e utilidades	(5.792)	(5.041)	(6.412)	(5.176)
Legais e cartoriais	(340)	(435)	(1.132)	(1.255)
Demais despesas	(367)	(266)	(633)	(680)
Total	(57.532)	(36.006)	(69.095)	(40.769)

23. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com vendas	(44)	(27)	(28.199)	(18.864)
Marketing, propaganda e comunicação	(399)	(260)	(29.632)	(20.393)
Despesas com estande	-	-	(52.050)	(26.882)
Outras despesas	(57)	(29)	(5.309)	(4)
Total	(500)	(316)	(115.190)	(66.143)

24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para contingência	(4.215)	(2.785)	(4.222)	(2.574)
Outros ganhos (perdas) com investimentos	877	(301)	868	(301)
Outras receitas (despesas)	(183)	2	(900)	(1.006)
Total	(3.521)	(3.084)	(4.254)	(3.881)

25. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos sobre aplicações financeiras	25.537	23.098	56.780	54.760
Variações monetárias	1.434	1.988	1.855	2.374
Multas e juros recebidos	4.458	4.434	6.824	5.807
Receitas financeiras	31.429	29.520	65.459	62.941
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(21.082)	-	(21.915)	(520)
Despesas bancárias	(158)	(72)	(1.263)	(739)
PIS/Cofins sobre receitas financeiras	(1.461)	(1.373)	(2.053)	(1.625)
Perdas com investimentos financeiros (30 (i))	(283)	(4.635)	(283)	(4.635)
Outras despesas financeiras	(1.225)	(652)	(2.078)	(795)
Despesas financeiras	(24.209)	(6.732)	(27.592)	(8.314)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	7.220	22.788	37.867	54.627

26. Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros capitalizados em imóveis a comercializar, conforme Nota Explicativa nº 7	-	-	24.951	10.399
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos (IFRS 16)	111	91	108	91

27. Compromissos

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

28. Segmentos operacionais

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

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

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

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

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

29. 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	31/12/2024 Cobertura
Risco de Responsabilidade Civil (RC) Geral	135.712
Risco de engenharia	2.488.764
Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores (D&O)	15.000
Garantias contratuais privada e setor público	93.205
Escritório	76.363
Total	2.809.044

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

30. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	60.370	15.234	98.937	38.262
Caixa restrito	-	-	7.231	1.353
Títulos e valores mobiliários	331.997	146.373	670.196	335.402
Contas a receber	-	-	1.089.220	653.499
Partes relacionadas	55.226	31.037	37.795	31.037
Valor justo				
Instrumentos financeiros e derivativos	5.584	1.364	5.584	1.364
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos mercantis	1.284	1.871	211.804	216.978
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	193.721	-	224.217	-
Fornecedores	6.165	695	66.209	19.709
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	461.399	113.388
Partes relacionadas	6.732	-	7.080	-
Valor justo				
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP – Nível 2	-	-	3.667	6.549
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Nível 2	219.459	-	219.459	-
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs)) – Nível 2	-	44.438	26.429	75.889

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

Ativos financeiros	Saldo em 31/12/2024	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Aplicações Financeiras (Nota Explicativa nº 4)	89.911	CDI	100,43% do CDI	15,12%	13.592
Aplicações Financeiras - caixa restrito (Nota Explicativa nº 4)	4.111	CDI	99,38% do CDI	14,96%	615
Fundos de investimentos (Nota Explicativa nº 5)	478.243	CDI	98,44% do CDI	14,82%	70.865
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	45.886	CDI	122,43% do CDI	18,43%	8.456
Fundos de investimentos exclusivos (Nota Explicativa nº 5)	146.067	SELIC	96,24% da Selic	14,42%	21.062
Instrumentos financeiros e derivativos (Nota Explicativa nº 5)	5.584	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)	10,63%	594
Contas a receber de unidades em construção (Nota Explicativa nº 6)	1.077.462	INCC-DI	-	7,55%	81.320
Contas a receber de unidades concluída (Nota Explicativa nº 6)	62.402	IGPM/ IPCA	-	6,01%	3.749
Conta corrente com partes relacionadas ((a) Nota Explicativa nº 8)	17.341	CDI	-	15,05%	2.624
Mútuo financeiro ((b) Nota Explicativa nº 8)	15.037	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	16,05%	2.414
Mútuo financeiro ((d) Nota Explicativa nº 8)	21.837	CDI	CDI + 3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	16,55%	3.615
Total	1.963.972		Impacto no resultado e patrimônio líquido		208.906

Passivos financeiros	Saldo em 31/12/2024	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação [(i) Nota Explicativa nº 10.a]	209.103	-	TR + 8,93% a.a.	8,93%	(18.673)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota Explicativa nº 11)	443.676	CDI	102% do CDI	15,35%	(68.120)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 12)	4.123	IGPM	-	6,01%	(248)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 12)	57.449	INCC-DI	-	7,55%	(4.336)
Compromissos em moeda corrente (Nota Explicativa nº 12)	399.827	IPCA	-	5,63%	(22.520)
Contratos de SCPs (Nota Explicativa nº 12)	3.667	INCC-DI	-	7,55%	(277)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs [(i);(ii) Nota Explicativa nº 15]	26.429	INCC-DI	-	7,55%	(1.995)
Mútuos financeiros com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	6.732	INCC-DI	-	7,55%	(508)
Total			Impacto no resultado e patrimônio líquido		(116.677)

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 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora			Consolidado		
	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total	Até 01 ano	Acima de 01 até 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	14.799	194.304	209.103
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	3.631	421.350	424.981	6.697	448.685	455.382
Arrendamento mercantil	374	910	1.284	620	2.081	2.701
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	41.812	423.254	465.066

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 2024, 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 atrelados ao IPCA. O objetivo da Companhia nas operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e atreladas ao IPCA e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados. O detalhamento das operações está a seguir:

Banco	Operação financeira	Valor original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa	Saldo ponta ativa	Ponta passiva	Saldo ponta passiva
Itaú	Swap de fluxo de caixa (i)	94.534	Out./21	Out./28	IPCA	50.642	CDI menos 5% a.a.	50.559
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	80.343	Fev./24	Fev./30	11,12% a.a.	81.256	106% do CDI	79.192
Itaú	Swap de valor justo (iii)	69.379	Dez./24	Nov./31	14,39% a.a.	69.787	103,7% do CDI	67.835
Banco Safra S.A.	Swap de valor justo (ii)	68.071	Dez./24	Nov./31	IPCA + 7,69% a.a.	68.326	104,2% do CDI	66.247

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

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

Os impactos dos swaps são demonstrados abaixo:

	Controladora e Consolidado 31/12/2024	Controladora e Consolidado 31/12/2023
Swap de valor justo - Accrual	(234)	-
Swap de fluxo de caixa - Accrual	(49)	(4.635)
Impacto no resultado do exercício, classificados como despesas financeiras	(283)	(4.635)
Swap de valor justo - MTM dívida original	193.239	-
Swap de valor justo - MTM ponta ativa	(193.239)	-
Swap de valor justo - MTM ponta passiva	(213.274)	-
Passivo derivativo, classificados como certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(213.274)	-
Swap de fluxo de caixa - MTM dívida original	52.939	59.411
Swap de fluxo de caixa - MTM ponta passiva	(47.355)	(58.046)
Ativo derivativo, classificados como títulos e valores mobiliários	5.584	1.364

i) Concentração de risco

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas no exercício em 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 30 (b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

	Nível 2	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Valor justo		
Instrumentos financeiros e derivativos	5.584	5.584
Passivos financeiros		
Valor justo		
Contas a pagar por aquisição de imóveis SCP	-	3.667
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	219.459	219.459
Outras contas a pagar (obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação (SCPs))	-	26.429

31. Eventos subsequentes

Dividendos adicionais

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2024, no valor de R\$ 80.000. Essa deliberação ocorre *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para 25 de abril de 2025 que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Os R\$ 80.000 em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,40934461716 (aprox. quarenta e um centavos) por ação.

Cancelamento de ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovado o cancelamento de 4.100.000 ações em tesouraria sem alteração do capital social.