

Informações Contábeis Intermediárias 2T24

MRV & CO



Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
---	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Demonstração do valor adicionado.....	9

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional.....	10
2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis	10
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.....	11
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	12
5. Títulos e valores mobiliários	12
6. Clientes.....	14
7. Estoques (Imóveis a comercializar).....	18
8. Participações em investidas.....	19
9. Propriedade para investimento	25
10. Imobilizado.....	27
11. Intangível.....	28
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	29
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	34
14. Adiantamentos de clientes	35
15. Obrigações sociais e trabalhistas	36
16. Obrigações fiscais	36
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	36
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	37
19. Partes relacionadas.....	38
20. Patrimônio líquido	43
21. Informação por segmento	47
22. Receita operacional líquida.....	48
23. Custos e despesas operacionais.....	49
24. Despesas e receitas financeiras	50
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	51
26. Impostos correntes e diferidos.....	59
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	61
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	62
29. Seguros.....	63
30. Autorização para emissão das informações trimestrais	63

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfases

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, 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, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 12 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	449.160	406.767	81.493	109.243
Títulos e valores mobiliários	5	1.729.142	2.330.698	1.074.818	1.629.492
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	2.972.985	2.593.205	1.188.994	1.071.408
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6 (a)	357.401	257.328	187.674	110.560
Imóveis a comercializar	7	5.102.839	4.588.462	2.355.871	2.167.555
Tributos a recuperar	16	163.167	137.821	116.945	102.358
Despesas antecipadas		170.895	146.030	83.806	80.047
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	-	86.107	-	86.107
Outros ativos		97.655	224.246	140.146	165.804
		11.043.244	10.770.664	5.229.747	5.522.574
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	1.599.646	891.196	-	-
Total do ativo circulante		12.642.890	11.661.860	5.229.747	5.522.574
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	737.240	545.123	599.154	442.418
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	2.829.536	2.433.792	1.184.365	1.016.264
Imóveis a comercializar	7	3.468.070	3.834.998	1.862.272	2.298.240
Impostos diferidos ativos	26	206.351	206.794	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		91.766	85.494	1.613.357	1.378.701
Despesas antecipadas		210.247	145.998	95.936	65.827
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	17.325	36.937	17.325	36.937
Outros ativos		672.608	646.591	408.338	389.054
Total do ativo realizável a longo prazo		8.233.143	7.935.727	5.968.815	5.815.509
Participações em investidas	8	302.304	281.424	3.701.306	3.563.258
Propriedades para investimento	9	4.542.647	4.033.526	60.187	59.983
Imobilizado	10	1.164.448	979.159	759.509	706.886
Intangível	11	183.184	180.006	168.045	168.266
Total do ativo não circulante		14.425.726	13.409.842	10.657.862	10.313.902
Total do ativo		27.068.616	25.071.702	15.887.609	15.836.476
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		734.315	724.177	566.137	587.566
Contas a pagar por aquisição de investimento		11.331	21.758	1.194	13.836
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	70.456	-	70.456	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.351.783	1.365.635	631.673	906.154
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	896.130	898.135	364.604	367.719
Adiantamentos de clientes	14	258.388	290.165	135.979	170.857
Obrigações sociais e trabalhistas	15	230.585	224.535	104.374	114.188
Obrigações fiscais	16	145.814	153.260	101.309	95.923
Provisão para manutenção de imóveis	17	87.087	78.145	46.516	45.251
Impostos diferidos passivos	26	70.256	66.325	25.215	22.749
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	491.562	482.733	401.365	324.429
Passivo de cessão	6 (e)	470.970	390.760	201.258	181.159
Outros passivos		543.898	450.561	166.744	144.515
		6.362.575	5.146.189	2.816.824	2.974.346
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	793.099	480.029	-	-
Total do passivo circulante		7.155.674	5.626.218	2.816.824	2.974.346
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		16.825	13.981	12.283	1.765
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	62.900	43.233	62.900	43.233
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	5.916.626	6.481.636	3.578.037	3.432.856
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.376.716	2.520.773	1.203.318	1.430.723
Adiantamentos de clientes	14	145.541	158.462	87.880	82.227
Provisão para manutenção de imóveis	17	214.727	200.359	92.565	90.383
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	115.310	108.450	76.122	73.306
Impostos diferidos passivos	26	73.160	96.867	26.112	24.122
Passivo de cessão	6 (e)	2.503.535	1.644.001	1.087.469	749.172
Outros passivos		851.675	613.080	199.883	188.988
Total do passivo não circulante		12.277.015	11.880.842	6.426.569	6.116.775
Total do passivo		19.432.689	17.507.060	9.243.393	9.091.121
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	5.620.947	5.616.600	5.620.947	5.616.600
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		65.632	58.210	65.632	58.210
Reservas de lucros		1.101.771	1.104.356	1.101.771	1.104.356
Ajuste de avaliação patrimonial		96.886	(33.423)	96.886	(33.423)
(Prejuízos) lucros acumulados		(240.632)	-	(240.632)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		6.644.216	6.745.355	6.644.216	6.745.355
Participações não controladoras	20 (g)	991.711	819.287	-	-
Total do patrimônio líquido		7.635.927	7.564.642	6.644.216	6.745.355
Total do passivo e patrimônio líquido		27.068.616	25.071.702	15.887.609	15.836.476

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2024		2023		2024		2023	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	22	2.287.528	4.192.953	1.825.658	3.515.543	845.818	1.576.628	676.212	1.388.968
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.682.577)	(3.094.763)	(1.420.456)	(2.756.888)	(643.385)	(1.197.107)	(577.745)	(1.221.053)
Lucro bruto		604.951	1.098.190	405.202	758.655	202.433	379.521	98.467	167.915
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(193.254)	(369.856)	(190.705)	(352.769)	(118.611)	(228.125)	(122.975)	(227.996)
Despesas gerais e administrativas	23	(172.045)	(341.201)	(160.480)	(307.525)	(109.196)	(216.783)	(105.152)	(211.442)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(58.426)	(102.808)	72.172	21.402	(26.824)	(50.498)	(34.238)	(54.667)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(30.880)	(60.210)	(13.605)	(38.325)	135.783	238.089	195.229	284.506
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		150.346	224.115	112.584	81.438	83.585	122.204	31.331	(41.684)
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	(302.904)	(644.006)	48.673	(124.516)	(205.281)	(469.356)	113.607	(13.985)
Receitas financeiras	24	77.983	154.377	47.362	100.915	48.981	100.247	30.204	71.069
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	30.879	57.602	33.445	63.798	15.153	29.022	18.621	36.103
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(43.696)	(207.912)	242.064	121.635	(57.562)	(217.883)	193.763	51.503
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(37.917)	(51.919)	(40.336)	(80.010)	(10.867)	(20.776)	(15.773)	(30.364)
Diferidos	26	12.553	23.136	(9.248)	191.591	(2.904)	(1.973)	3.108	190.536
(Prejuízo) lucro líquido do período		(69.060)	(236.695)	192.480	233.216	(71.333)	(240.632)	181.098	211.675
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		(71.333)	(240.632)	181.098	211.675				
Acionistas não controladores		2.273	3.937	11.382	21.541				
		(69.060)	(236.695)	192.480	233.216				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	20 (h)	(0,12674)	(0,42757)	0,37434	0,43756	(0,12674)	(0,42757)	0,37434	0,43756
Diluído	20 (h)	(0,12674)	(0,42757)	0,37370	0,43726	(0,12674)	(0,42757)	0,37370	0,43726

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado				Individual			
	2024		2023		2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
(Prejuízo) lucro líquido do período	(69.060)	(236.695)	192.480	233.216	(71.333)	(240.632)	181.098	211.675
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	191.645	244.640	(84.274)	(125.031)	114.505	147.978	(54.930)	(83.599)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(20.130)	(17.669)	41.904	56.936	(20.130)	(17.669)	41.904	56.936
Total de resultados abrangentes do período	102.455	(9.724)	150.110	165.121	23.042	(110.323)	168.072	185.012
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	23.042	(110.323)	168.072	185.012				
Acionistas não controladores	79.413	100.599	(17.962)	(19.891)				
	102.455	(9.724)	150.110	165.121				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		(Prejuízos) lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	115.043	102.266	1.046.115	(99.554)	74.862	-	-	5.827.443	746.865	6.574.308
Aumento de capital	399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399	-	399
Transações de capital	-	-	-	-	-	(637)	-	-	-	-	(637)	(9.152)	(9.789)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.713	79.713
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(83.599)	-	-	(83.599)	(41.432)	(125.031)
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	56.936	-	-	-	56.936	-	56.936
Opções de ações	-	-	-	6.773	-	-	-	-	-	-	6.773	-	6.773
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.968)	(4.968)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	211.675	-	211.675	21.541	233.216
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023	4.615.807	(388)	(26.309)	121.816	102.266	1.045.478	(42.618)	(8.737)	211.675	-	6.018.990	792.567	6.811.557
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	5.616.600	(388)	(73.589)	131.799	102.266	1.002.090	(28.511)	(4.912)	-	-	6.745.355	819.287	7.564.642
Aumento de capital	4.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.347	-	4.347
Transações de capital	-	-	-	-	-	(2.585)	-	-	-	-	(2.585)	19.110	16.525
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.747)	(6.747)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	147.978	-	-	147.978	96.662	244.640
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(17.669)	-	-	-	(17.669)	-	(17.669)
Opções de ações	-	-	-	7.422	-	-	-	-	-	-	7.422	-	7.422
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.462	59.462
(Prejuízo) lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.632)	-	(240.632)	3.937	(236.695)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	139.221	102.266	999.505	(46.180)	143.066	(240.632)	-	6.644.216	991.711	7.635.927

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			(Reapresentado)		(Reapresentado)
(Prejuízo) lucro líquido do período		(236.695)	233.216	(240.632)	211.675
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		77.219	59.944	57.568	50.813
Opções outorgadas reconhecidas	23	6.468	6.962	7.592	6.560
Baixa na venda de imobilizado		1.111	1.641	779	1.771
Resultados financeiros		158.662	116.472	78.550	64.208
Resultado de equivalência patrimonial	8	60.210	38.325	(238.089)	(284.506)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	3.697	(57.019)	3.697	7.061
Provisão para manutenção de imóveis		62.060	55.187	23.429	23.773
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		67.101	70.516	33.113	44.449
Provisão para risco de crédito		112.261	137.837	58.132	71.581
Amortização de despesas antecipadas		102.679	76.749	38.389	30.704
Resultado com instrumento financeiro derivativo		249.116	(149.812)	249.116	(149.810)
IRPJ e CSLL diferidos	26	(23.136)	(191.591)	1.973	(190.536)
PIS e COFINS diferidos		3.667	(2.676)	2.483	(2.287)
		644.420	395.751	76.100	(114.544)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(921.079)	(555.685)	(389.265)	(112.206)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		12.839	136.556	69.889	130.716
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(142.708)	(100.733)	(50.450)	(47.534)
(Aumento) redução de outros ativos		(2.669)	(70.957)	(24.801)	7.751
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(27.324)	(134.189)	(30.114)	(84.157)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		2.795	25.284	(9.814)	19.533
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		55.014	86.812	25.550	31.936
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		32.840	(24.617)	18.035	21.077
Aumento (redução) de outros passivos		(2.517)	5.044	(17.590)	(17.065)
Juros pagos		(38.281)	(50.922)	(12.080)	(11.647)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(65.601)	(89.200)	(20.909)	(31.040)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(40.434)	(51.965)	(21.757)	(30.522)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(69.624)	(64.305)	(36.659)	(38.073)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(562.329)	(493.126)	(423.865)	(275.775)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(5.747.086)	(4.422.617)	(3.454.242)	(2.351.886)
Redução em títulos e valores mobiliários		6.259.462	4.394.125	3.928.770	2.397.750
Adiantamentos a empresas ligadas		(16.951)	(73.974)	(1.084.365)	(1.150.594)
Recebimentos de empresas ligadas		12.600	72.127	851.487	1.149.789
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	1.954	(3.273)	346.679	216.512
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(6.827)	(31.917)	(1.152)	(18.249)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		42.871	402.064	42.871	21.482
Aquisição de propriedades para investimento		(461.830)	(851.961)	(1.849)	1.113
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(137.572)	(122.969)	(110.398)	(97.742)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(53.379)	(638.395)	517.801	168.175
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		4.347	399	4.347	399
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		39.673	(25.456)	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		1.736.328	2.386.530	716.075	646.670
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(1.591.884)	(1.301.368)	(921.392)	(343.616)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(322.454)	(323.530)	(189.799)	(216.256)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		1.179.345	738.594	483.111	370.833
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(401.065)	(198.688)	(190.000)	(112.274)
Adição de outros passivos financeiros		49.500	-	49.500	-
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(70.943)	(309.361)	(70.943)	(309.361)
Transações de capital		14.871	(9.789)	(2.585)	(637)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	(6.747)	79.713	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		630.971	1.037.044	(121.686)	35.758
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		27.130	(29.415)	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		42.393	(123.892)	(27.750)	(71.842)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		406.767	733.748	109.243	145.593
No final do período		449.160	609.856	81.493	73.751
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		42.393	(123.892)	(27.750)	(71.842)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2024	2023	2024	2023
Receitas					
Receita operacional bruta		4.356.089	3.683.030	1.649.508	1.466.231
Outras receitas		2.176	2.777	3.343	82
Receitas relativas à construção de ativos próprios		20.847	18.219	20.440	18.216
Provisão para risco de crédito		(112.261)	(137.837)	(58.132)	(71.581)
		4.266.851	3.566.189	1.615.159	1.412.948
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(3.110.923)	(2.343.423)	(1.482.269)	(1.198.950)
Valor adicionado bruto		1.155.928	1.222.766	132.890	213.998
Depreciação e amortização		(77.219)	(59.944)	(57.568)	(50.813)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		1.078.709	1.162.822	75.322	163.185
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(60.210)	(38.325)	238.089	284.506
Receitas financeiras		228.710	211.848	140.169	132.684
		168.500	173.523	378.258	417.190
Valor adicionado total a distribuir		1.247.209	1.336.345	453.580	580.375
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		573.616	455.160	189.711	122.820
Benefícios		115.552	86.477	77.294	46.270
FGTS		39.825	28.701	27.691	14.929
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		235.971	64.805	160.222	(62.641)
Municipais		85.522	94.804	36.361	48.991
Estaduais		(405)	954	123	891
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		338.190	291.237	149.831	149.298
Aluguéis / Arrendamentos		95.633	80.991	52.979	48.142
Remuneração de capitais próprios:					
(Prejuízo) lucro no período		(236.695)	233.216	(240.632)	211.675
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	3.937	21.541	-	-
Valor adicionado distribuído		1.247.209	1.336.345	453.580	580.375

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de junho de 2024.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades de propósitos específicos (SPE) e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Venda de recebíveis

No semestre findo em 30 de junho de 2024, o Grupo realizou seis operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,4 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$1,2 bilhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, emitidas em 29 de fevereiro de 2024.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.3. Reapresentação das informações trimestrais de 30 de junho de 2023

A partir de 31 de dezembro de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderente a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7). Desta forma, os valores correspondentes, consolidados e individuais, referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	1º semestre de 2023			1º semestre de 2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro do período	233.216	-	233.216	211.675	-	211.675
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	162.535	-	162.535	(326.219)	-	(326.219)
	395.751	-	395.751	(114.544)	-	(114.544)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(590.819)	-	(590.819)	(21.273)	-	(21.273)
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(41.666)	-	(41.666)	(28.676)	-	(28.676)
Juros pagos	(374.452)	323.530	(50.922)	(227.903)	216.256	(11.647)
Outros	(205.470)	-	(205.470)	(99.635)	-	(99.635)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(816.656)	323.530	(493.126)	(492.031)	216.256	(275.775)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(638.395)	-	(638.395)	168.175	-	168.175
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(323.530)	(323.530)	-	(216.256)	(216.256)
Outros	1.360.574	-	1.360.574	252.014	-	252.014
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	1.360.574	(323.530)	1.037.044	252.014	(216.256)	35.758
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(29.415)	-	(29.415)	-	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(123.892)	-	(123.892)	(71.842)	-	(71.842)

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Caixa	1.499	198	1.488	186
Bancos – conta movimento	410.908	335.672	66.354	60.649
	412.407	335.870	67.842	60.835
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	13.651	17.672	13.651	14.389
Operações compromissadas com lastro em debêntures	23.102	53.225	-	34.019
	36.753	70.897	13.651	48.408
Total	449.160	406.767	81.493	109.243

No semestre findo em 30 de junho de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 83,7% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 90,1% da taxa DI no Individual (92,7% da taxa DI no Consolidado e 99,5% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.899.691	2.310.532	1.475.126	1.859.299
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	381.539	404.742	125.094	144.161
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	57.028	55.364	55.061	51.942
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	4.976	20.576	4.975	3.342
Conta escrow	(v)	49.824	42.545	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		59.608	28.896	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		13.716	13.166	13.716	13.166
Total		2.466.382	2.875.821	1.673.972	2.071.910
Circulante		1.729.142	2.330.698	1.074.818	1.629.492
Não circulante		737.240	545.123	599.154	442.418
		2.466.382	2.875.821	1.673.972	2.071.910

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No semestre findo em 30 de junho de 2024, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 104,1% da taxa DI no Consolidado e 103,2% da taxa DI no Individual (83,6% da taxa DI no Consolidado e 82,6% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

O Grupo apresenta saldos classificados como títulos e valores mobiliários bloqueados em garantias conforme demonstrado abaixo:

Bloqueios para garantias de:	30/06/24				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	88.541	53.555	-	85.686	53.450
Pagamento de dívidas	257.767	1.862	46.950	257.767	-
Outros	646	1.611	2.874	641	1.611
Total	346.954	57.028	49.824	344.094	55.061

Bloqueios para garantias de:	31/12/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	115.008	49.947	-	99.369	49.895
Pagamento de dívidas	-	3.370	40.062	-	-
Outros	23.649	2.047	2.483	23.633	2.047
Total	138.657	55.364	42.545	123.002	51.942

Com relação ao item (i) do primeiro quadro desta nota explicativa, a composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Fundos de investimentos	897.785	1.555.622	697.138	1.251.819
Letras financeiras privadas	93.667	143.516	72.733	115.488
Operações compromissadas	20.448	-	15.878	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	63.604	1.891	49.388	1.521
Debêntures	12.009	12.791	9.326	10.293
Títulos de crédito privado	312.641	123.040	242.769	99.011
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	7.616	18.008	5.914	14.491
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	351.608	369.419	273.026	297.274
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	124.306	70.252	96.525	56.532
Outros títulos públicos	12.807	15.891	9.945	12.788
Outros	3.200	102	2.484	82
Total	1.899.691	2.310.532	1.475.126	1.859.299

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

6. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	6.647.805	5.780.051	2.784.499	2.459.740
Ajustes a valor presente	(420.781)	(339.650)	(198.528)	(158.322)
Provisão para risco de crédito	(424.503)	(413.404)	(212.612)	(213.746)
	5.802.521	5.026.997	2.373.359	2.087.672
Circulante				
	2.972.985	2.593.205	1.188.994	1.071.408
Não circulante				
	2.829.536	2.433.792	1.184.365	1.016.264
	5.802.521	5.026.997	2.373.359	2.087.672
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas				
	357.401	257.328	187.674	110.560

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no semestre findo em 30 de junho de 2024 foram de 0,45589% ao mês a 0,74158% ao mês (0,67018% ao mês a 0,81650% para o mesmo período de 2023).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 42,0% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de junho de 2024, sendo este R\$3.862.804 (40,6% correspondente a R\$3.119.018 em 31 de dezembro de 2023). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 30,1% para a CEF e 0,04% para os demais bancos (32,3% e 0,03% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 30 de junho de 2024, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$3.452.719 (R\$3.144.386 em 31 de dezembro de 2023).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
Adições	(220.826)	(228.800)	(117.934)	(120.778)
Recebimentos/reversões	108.565	90.963	59.802	49.197
Baixas	101.162	53.079	59.266	28.292
Saldo final	(424.503)	(415.958)	(212.612)	(217.081)
Circulante				
	(258.129)	(260.828)	(132.123)	(136.763)
Não circulante				
	(166.374)	(155.130)	(80.489)	(80.318)
	(424.503)	(415.958)	(212.612)	(217.081)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	3.390.544	2.664.594	1.317.377	1.055.059
Custo a incorrer (*)	(1.962.628)	(1.606.678)	(717.286)	(612.212)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

(d) Aging

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	4.470.685	3.782.755	1.722.648	1.505.734
13 a 24 meses	1.972.525	1.698.603	797.578	708.248
25 a 36 meses	986.912	802.241	422.557	326.233
37 a 48 meses	550.857	491.979	241.597	208.109
Após 48 meses	1.212.086	916.013	506.356	394.407
	9.193.065	7.691.591	3.690.736	3.142.731
Cientes por incorporação de imóveis	5.802.521	5.026.997	2.373.359	2.087.672
Receita de vendas a apropriar	3.390.544	2.664.594	1.317.377	1.055.059
	9.193.065	7.691.591	3.690.736	3.142.731

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No semestre findo em 30 de junho de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	URBA	Total operações 1º semestre de 2023
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	jun/23	
Securizadora / Cessionário	Inter	Opea	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não	Não	
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	55.064	144.666
(-) Desconto de cessão	1.396	931	7.591	9.918
Valor da operação	48.366	38.909	47.473	134.748
(-) Fundo de reserva	-	-	473	473
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	1.385	4.049
Valor líquido recebido	47.399	37.212	45.615	130.226

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’. Foram registrados também ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Nos semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º semestre de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	jun/24	jun/24	jun/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	DI + 3,50%	IPCA + 7,00% e 7,87%	IPCA + 8,00% e 9,71%	
Duration original (meses)	23	59	59	17	46	60	
Securitizadora	True	True	True	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	250.519	292.741	51.249	1.352.393
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	20.519	(25.259)	2.573	72.751
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	230.000	318.000	48.676	1.279.642
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	-	21.465	1.443	46.588
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	596	12.157	1.522	48.230
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	229.404	284.378	45.711	1.184.824

(*) Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

	MRV	MRV	MRV	MRV	Total operações 1º semestre de 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	
Remuneração	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	IPCA + 8,50% a 12,40%	
Duration original (meses)	21	21	22	56	
Securitizadora	True	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	952.851
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	83.551
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	869.300
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	88.500
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	32.528
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	748.272

(*) Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), o Grupo registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente.

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	2.034.761	357.606
Adições	1.273.814	857.809
Juros	157.918	55.955
Utilização de fundo de reserva, líquido	(90.923)	-
Pagamentos	(401.065)	(198.688)
Saldo final	2.974.505	1.072.682
Circulante	470.970	313.620
Não circulante	2.503.535	759.062
	2.974.505	1.072.682

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					30/06/24	31/12/23
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50%	17	218.694	-
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87%	46	314.901	-
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	60	48.676	-
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	296.515	-
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90%	59	310.710	-
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	78.882	-
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00%	19	227.457	260.284
MRV	dez/23	Pró-soluto	1,03% a.m	20	88.206	103.133
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07%	61	303.517	306.684
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	74.129	76.838
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	125.117	141.745
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	129.378	148.553
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	105.885	114.694
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	35.604	36.834
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	208.679	247.315
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	133.435	151.457
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	130.188	160.523
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	116.240	143.969
MRV	set/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	24	28.292	47.876
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	25	-	56.136
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,00%	25	-	38.720
					2.974.505	2.034.761
Circulante					470.970	390.760
Não circulante					2.503.535	1.644.001
					2.974.505	2.034.761

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, o Grupo tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos, assim como aquisição de séries subordinadas.

Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Imóveis em construção	4.043.430	3.839.505	1.844.866	1.773.610
Imóveis concluídos	171.474	150.455	74.067	71.451
Estoques de terrenos	4.181.786	4.341.474	2.228.878	2.557.819
Adiantamentos a fornecedores	112.961	91.616	70.260	62.829
Estoques de materiais	61.258	410	72	86
Total	8.570.909	8.423.460	4.218.143	4.465.795
Circulante	5.102.839	4.588.462	2.355.871	2.167.555
Não circulante	3.468.070	3.834.998	1.862.272	2.298.240
	8.570.909	8.423.460	4.218.143	4.465.795

Em 30 de junho de 2024, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.292.410 referem-se a projetos lançados e R\$922.494 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$3.052.539 e R\$937.421 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 30 de junho de 2024, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$885.061 e R\$536.481 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$832.491 e R\$532.822 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de junho de 2024, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$326.948 e R\$135.522 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$441.138 e R\$183.774 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

8. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	30/06/24			31/12/23		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	82,70%	(56.166)	(46.449)	82,70%	(16.078)	(13.297)
Mais valia		-	7.769		-	8.514
Ágio		-	21.326		-	21.326
Total MRL [1]		(56.166)	(17.354)		(16.078)	16.543
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	79,16%	160.645	127.167	78,30%	126.735	99.234
Mais valia		-	749		-	1.123
Ágio		-	17.933		-	18.292
Total Prime [2]		160.645	145.849		126.735	118.649
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	2.600	1.690	65,00%	4.029	2.619
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	4.526	2.263	50,00%	8.946	4.473
SPEs e outras (38)		68.332	77.249		89.210	81.990
SCPs (34)		5.158	2.220		5.932	2.790
Total das controladas em conjunto		185.095	211.917		218.774	227.064
Eliminação de participações indiretas		-	(401.175)		-	(428.373)
Total das controladas em conjunto		185.095	(189.258)		218.774	(201.309)
Participações em investidas - Consolidado			302.304			281.424
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(491.562)			(482.733)
Total das controladas em conjunto			(189.258)			(201.309)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.111.860	1.111.860	100,00%	1.063.607	1.063.607
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.759	30.171	95,00%	31.751	30.163
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	117.904	61.738	53,55%	145.706	75.722
SCP Área Juliana	99,00%	933	924	99,00%	3.037	3.007
SCP Golden Park	50,00%	9.746	4.873	50,00%	9.085	4.543
SCP Gran Turques	50,00%	5.173	2.587	50,00%	11.105	5.553
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	(445)	(223)	50,00%	(2.134)	(1.067)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	3.472	1.736	50,00%	12.207	6.104
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	18.693	9.347	50,00%	16.794	8.397
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	8.378	4.189	50,00%	15.168	7.584
SCP MRV MRL RJ Happyland LII Emp 03	60,00%	6.370	3.822	60,00%	4.942	2.965
SCP QN 110 Terracap	50,00%	13.411	6.706	50,00%	20.096	10.048
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	32.318	16.159	50,00%	16.281	8.141
SCP SV Rizzo	50,00%	14.703	7.352	50,00%	5.314	2.657
SCP Torres do Campo	50,00%	14.740	7.370	50,00%	11.821	5.911
SCP Trento 04	50,00%	6.971	3.486	50,00%	18.019	9.010
SCP Trento 06	50,00%	6.632	3.316	65,00%	1.711	1.112
SCPs (227)		545.245	317.641		581.468	336.325
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(24.984)	(24.984)	100,00%	(22.965)	(22.965)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	11.532	11.532	100,00%	12.499	12.499
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	18.277	9.139	50,00%	10.148	5.074
Casasmias Macaúba SPE Ltda.	67,00%	(6.424)	(4.304)	67,00%	(3.163)	(2.119)
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(11.654)	(6.992)	60,00%	(1.782)	(1.069)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	26.287	26.287	100,00%	20.958	20.958
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	42.840	42.412	99,00%	56.169	55.607
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	21.097	21.097	100,00%	10.641	10.641
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	7.499	7.499	100,00%	8.073	8.073
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	7.735	7.735	100,00%	1.462	1.462
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	3.016	3.016	100,00%	6.207	6.207
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	(3.953)	(3.953)	100,00%	78	78
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	94.872	94.872	100,00%	102.172	102.172
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	23.442	23.442	100,00%	20.864	20.864
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	33.473	33.473	100,00%	44.912	44.912
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	25.278	25.278	100,00%	962	962
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	25.596	25.596	100,00%	24.293	24.293
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	27.483	27.483	100,00%	20.593	20.593
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	22.483	22.483	100,00%	12.517	12.517
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	(7.314)	(7.314)	100,00%	6.219	6.219

	30/06/24			31/12/23		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas:						
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(3.322)	(3.289)	99,00%	(2.883)	(2.854)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	5.748	5.748	100,00%	5.686	5.686
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	17.098	17.098	100,00%	16.493	16.493
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	136.304	68.152	50,00%	143.211	71.606
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	112.320	56.160	50,00%	77.708	38.854
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	154.507	152.962	99,00%	173.372	171.638
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	3.913	3.874	99,00%	6.489	6.424
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	8.915	4.458	50,00%	21.046	10.523
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	8.644	4.322	50,00%	11.849	5.925
MRV Prime Projeto MT e Incorporações SPE Ltda.	50,00%	4.898	2.449	50,00%	30.816	15.408
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	4.767	1.907	40,00%	17.252	6.901
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	230.897	230.897	100,00%	177.050	177.050
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	7.397	7.397	100,00%	4.343	4.343
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	16.025	16.025	100,00%	9.632	9.632
Prive Praia de Piedade SPE Ltda.	100,00%	(15.513)	(15.513)	100,00%	(14.674)	(14.674)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	15.571	15.571	100,00%	(2.893)	(2.893)
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	17.094	17.094	100,00%	21.484	21.484
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	6.155	6.093	99,00%	453	448
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(1.223)	(1.223)	100,00%	6.596	6.596
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	50.982	50.982	100,00%	42.681	42.681
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	27.186	27.186	100,00%	15.367	15.367
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	16.395	16.395	100,00%	5.062	5.062
SPEs e outras (474)		360.819	197.360		423.886	255.160
Juros capitalizados		-	279.068		-	238.145
Total das controladas		3.470.021	3.088.024		3.486.861	3.011.765
Total das controladas e controladas em conjunto		3.655.116	3.299.941		3.705.635	3.238.829
Participações em investidas - Individual			3.701.306			3.563.258
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(401.365)			(324.429)
Total das controladas e controladas em conjunto			3.299.941			3.238.829

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/24	30/06/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	82,70%	82,22%	(23.355)	6.652	(40.099)	339	(19.315)	5.320	(33.162)	368
Mais valia			-	-	-	-	(445)	(710)	(745)	(1.715)
Total MRL [1]			(23.355)	6.652	(40.099)	339	(19.760)	4.610	(33.907)	(1.347)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	79,16%	78,30%	20.169	24.067	33.694	49.304	15.934	18.472	26.524	35.802
Mais valia			-	-	-	-	(578)	(1.406)	(647)	(1.840)
Total Prime [2]			20.169	24.067	33.694	49.304	15.356	17.066	25.877	33.962
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	(174)	(168)	(1.019)	(252)	(113)	(109)	(662)	(164)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(87)	(101)	(1.285)	(331)	(44)	(51)	(643)	(166)
SPEs e outras (38)			(5.711)	4.125	(9.625)	2.278	(1.636)	1.894	(3.092)	(872)
SCPs (34)			(1.602)	(2.552)	(3.281)	(5.558)	(1.054)	(1.425)	(2.099)	(3.407)
Juros capitalizados			-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto			(10.760)	32.023	(21.615)	45.780	(7.251)	21.985	(14.526)	28.006
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(23.629)	(35.590)	(45.684)	(66.331)
Total das controladas em conjunto			(10.760)	32.023	(21.615)	45.780	(30.880)	(13.605)	(60.210)	(38.325)

Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(61.164)	40.912	(105.477)	(2.626)	(61.164)	40.912	(105.477)	(2.626)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	(115)	138	8	(165)	(109)	131	8	(157)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	53,55%	(14.508)	(17.175)	(26.677)	(31.549)	(7.769)	(9.641)	(13.383)	(17.000)
SCP Área Juliana	99,00%	99,00%	(218)	(3.640)	(2.173)	(3.967)	(216)	(3.604)	(2.151)	(3.927)
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	511	4.533	(5)	12.906	256	2.267	(3)	6.453
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	(29)	2.634	(1.209)	9.433	(15)	1.317	(605)	4.717
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	50,00%	(291)	(6.088)	(2.259)	(8.699)	(146)	(3.044)	(1.130)	(4.350)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	(6.164)	8.362	(11.260)	9.484	(3.082)	4.181	(5.630)	4.742
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	50,00%	(477)	(3.741)	(2.040)	(7.565)	(239)	(1.871)	(1.020)	(3.783)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(5.569)	4.295	(11.265)	4	(2.785)	2.148	(5.633)	2

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/24	30/06/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas:										
SCP MRV MRL RJ Happyland LII Emp O3	60,00%	60,00%	248	1.691	305	7.088	149	1.015	183	4.253
SCP QN 110 Terracap	50,00%	50,00%	2.312	(2.774)	6.152	5.169	1.156	(1.387)	3.076	2.585
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	5.497	870	11.647	723	2.749	435	5.824	362
SCP SV Rizzo	50,00%	50,00%	8.043	(37)	11.881	(38)	4.022	(19)	5.941	(19)
SCP Torres do Campo	50,00%	50,00%	4.221	(65)	6.220	(59)	2.111	(33)	3.110	(30)
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	2.146	4.126	2.560	6.933	1.073	2.063	1.280	3.467
SCP Trento 06	50,00%	65,00%	6.026	-	6.430	(1)	3.013	-	3.215	(1)
SCPs (227)			(4.477)	(7.964)	(13.071)	(12.819)	(3.944)	(5.311)	(8.894)	(9.963)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(513)	(6.543)	(511)	(15.715)	(513)	(6.543)	(511)	(15.715)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(159)	(38)	(1.377)	10.378	(159)	(38)	(1.377)	10.378
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.819	1.778	13.214	3.018	2.910	889	6.607	1.509
Casasmias Macaúba SPE Ltda.	67,00%	67,00%	(1.395)	1.855	(3.261)	6.196	(935)	1.243	(2.185)	4.151
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(5.905)	(3.694)	(9.872)	(9.407)	(3.543)	(2.216)	(5.923)	(5.644)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.598	3.568	5.342	5.831	1.598	3.568	5.342	5.831
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	14.511	22.536	27.663	40.198	14.366	22.311	27.386	39.796
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.021	249	10.456	(865)	8.021	249	10.456	(865)
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	279	2.449	(152)	3.991	279	2.449	(152)	3.991
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.032	(343)	9.195	(465)	7.032	(343)	9.195	(465)
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(417)	2.773	(1.348)	4.836	(417)	2.773	(1.348)	4.836
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.599)	(4.254)	(3.402)	(4.945)	(1.599)	(4.254)	(3.402)	(4.945)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	15.584	5.130	19.451	29.122	15.584	5.130	19.451	29.122
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.709)	5.479	2.560	8.979	(1.709)	5.479	2.560	8.979
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	15.589	1.161	20.165	6.182	15.589	1.161	20.165	6.182
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.658	(1)	24.778	(21)	13.658	(1)	24.778	(21)
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	540	804	3.969	909	540	804	3.969	909
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.017	965	6.938	2.538	4.017	965	6.938	2.538
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.739	1.655	9.966	4.421	2.739	1.655	9.966	4.421
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(10.282)	(6.992)	(21.711)	(10.355)	(10.282)	(6.992)	(21.711)	(10.355)
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(550)	(1.183)	(439)	(3.879)	(545)	(1.171)	(435)	(3.840)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	102	6.164	33	8.123	102	6.164	33	8.123
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	702	1.907	679	11.304	702	1.907	679	11.304
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(14)	37.978	25.154	69.790	(7)	18.989	12.577	34.895
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	32.002	19.166	62.698	33.600	16.001	9.583	31.349	16.800
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	52.698	27.579	69.540	61.738	52.171	27.303	68.845	61.121
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.825	2.269	(1.276)	5.481	1.807	2.246	(1.263)	5.426
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.039	4.288	268	8.021	520	2.144	134	4.011
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	6.258	1.922	8.103	1.910	3.129	961	4.052	955
MRV Prime Projeto MT e Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.067	12.117	938	18.390	1.034	6.059	469	9.195
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	2.319	5.458	5.532	12.577	928	2.183	2.213	5.031
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	42.444	50.796	129.338	68.058	42.444	50.796	129.338	68.058
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.532	(3)	3.564	(21)	1.532	(3)	3.564	(21)
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.505	4.350	7.237	4.317	4.505	4.350	7.237	4.317
Prive Praia de Piedade SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(555)	(2.942)	(839)	(3.467)	(555)	(2.942)	(839)	(3.467)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	16.196	3.166	21.658	3.151	16.196	3.166	21.658	3.151
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(3.663)	4.066	(4.526)	9.198	(3.663)	4.066	(4.526)	9.198
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	3.792	(49)	6.320	(73)	3.754	(49)	6.257	(72)
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.678)	(5)	(5.692)	6.501	(2.678)	(5)	(5.692)	6.501
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	24.367	(4)	24.364	(17)	24.367	(4)	24.364	(17)
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.859	-	14.850	(1)	14.859	-	14.850	(1)
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.765	(2)	13.140	(2)	6.765	(2)	13.140	(2)
SPEs e outras (474)			(28.119)	(8.386)	(39.357)	(31.805)	(26.243)	(9.919)	(37.085)	(34.045)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(16.327)	(10.426)	(27.219)	(19.479)
Total das controladas			181.293	223.266	323.117	351.972	143.034	173.244	252.615	256.500
Total das controladas e controladas em conjunto			170.533	255.289	301.502	397.752	135.783	195.229	238.089	284.506

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022 e R\$14.114 serão pagos em maio de 2028, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$23.973 a serem pagos em maio de 2028, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 82,70%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$6.836, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL e outros ativos de R\$3.206. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024 e R\$29.175 a ser pago em junho de 2029, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 79,16%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$17.933 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 30 de junho de 2024, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.400 (R\$2.304 em 31 de dezembro de 2023) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de junho de 2024, os valores restritos para distribuição montam em R\$248.694 (R\$234.545 em 31 de dezembro de 2023).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Semestre findo em 30 de junho de 2024:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(13.297)	-	(33.162)	10	(46.449)
Mais valia	8.514	-	(745)	-	7.769
Ágio	21.326	-	-	-	21.326
Total MRL	16.543	-	(33.907)	10	(17.354)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	99.234	-	26.524	1.409	127.167
Mais valia	1.123	-	(647)	273	749
Ágio	18.292	-	-	(359)	17.933
Total Prime	118.649	-	25.877	1.323	145.849
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	2.619	(267)	(662)	-	1.690
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	4.473	(1.567)	(643)	-	2.263
SPEs e outras (38)	81.990	(1.649)	(3.092)	-	77.249
SCPs (34)	2.790	1.529	(2.099)	-	2.220
Total das controladas em conjunto	227.064	(1.954)	(14.526)	1.333	211.917
Eliminação de participações indiretas	(428.373)	-	(45.684)	72.882	(401.175)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	(1.954)	(60.210)	74.215	(189.258)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	281.424	(3.645)	(21.922)	46.447	302.304
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(482.733)	1.691	(38.288)	27.768	(491.562)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	(1.954)	(60.210)	74.215	(189.258)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.063.607	7.405	(105.477)	146.325	1.111.860
MRV Construções Ltda.	30.163		8	-	30.171
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	75.722	302	(13.383)	(903)	61.738
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	102.172	(26.751)	19.451	-	94.872
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	171.638	(87.521)	68.845	-	152.962
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	177.050	(75.491)	129.338	-	230.897
SCPs (241)	410.290	(18.568)	(2.437)	-	389.285
SPEs e outras (513)	742.978	(144.101)	183.489	(45.195)	737.171
Juros capitalizados	238.145	-	(27.219)	68.142	279.068
Total das controladas	3.011.765	(344.725)	252.615	168.369	3.088.024
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(346.679)	238.089	169.702	3.299.941
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.563.258	(372.172)	340.518	169.702	3.701.306
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(324.429)	25.493	(102.429)	-	(401.365)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(346.679)	238.089	169.702	3.299.941
Semestre findo em 30 de junho de 2023:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	191.366	3.194	(29.396)	80.406	245.570
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(421.256)	79	(8.929)	(61.873)	(491.979)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	3.273	(38.325)	18.533	(246.409)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.389.372	(226.373)	339.784	(33.957)	3.468.826
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(232.354)	9.861	(55.278)	-	(277.771)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(216.512)	284.506	(33.957)	3.191.055

[1] Outros refere-se substancialmente a ajustes de conversão de moeda.

c) As principais informações das controladas em conjunto, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/06/24						31/12/23					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Ativo circulante	25.484	39.920	2.518	5.857	44.065	7.218	134.463	55.294	2.703	8.782	65.129	7.642
Ativo não circulante	496.968	386.491	2.699	6.717	183.822	5.842	481.744	399.209	3.318	7.420	187.647	5.229
	522.452	426.411	5.217	12.574	227.887	13.060	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Passivo circulante	189.954	14.260	664	2.476	93.891	3.520	72.442	82.504	691	2.487	94.962	3.416
Passivo não circulante	388.664	251.506	1.953	5.572	65.664	4.382	559.843	245.264	1.301	4.769	68.604	3.523
Patrimônio líquido	(56.166)	160.645	2.600	4.526	68.332	5.158	(16.078)	126.735	4.029	8.946	89.210	5.932
	522.452	426.411	5.217	12.574	227.887	13.060	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Participação total %	82,70	79,16	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	1º semestre de 2024						1º semestre de 2023					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	2	504	25.995	334	-	-	(448)	6.088	37.603	143
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(1.035)	(1.500)	(22.551)	(1.287)	-	-	(328)	(5.403)	(15.681)	(2.646)
Receitas (despesas) operacionais	(5.423)	(9.806)	(16)	(365)	(11.049)	(2.457)	(4.792)	(9.295)	(62)	(712)	(18.475)	(3.160)
Resultado de equivalência patrimonial	(6.618)	55.272	-	-	-	-	23.169	64.595	-	-	-	-
Resultado financeiro	(28.058)	(11.772)	10	68	(1.765)	144	(18.038)	(5.996)	603	(200)	(472)	159
Imposto de renda e contribuição social	-	-	20	8	(255)	(15)	-	-	(17)	(104)	(697)	(54)
Resultado do exercício	(40.099)	33.694	(1.019)	(1.285)	(9.625)	(3.281)	339	49.304	(252)	(331)	2.278	(5.558)
Participação total %	82,70	79,16	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	82,22	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado			
	30/06/24		31/12/23	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	12.024.167	44,42%	10.803.344	43,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	326.652	1,21%	336.219	1,34%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	301.367	1,11%	339.561	1,35%
Outras sociedades	9.401.515	34,73%	7.907.594	31,54%
Empreendimentos com segregação	22.053.701	81,47%	19.386.718	77,32%
Saldos sem segregação	5.014.915	18,53%	5.684.984	22,68%
Total do Consolidado	27.068.616	100,00%	25.071.702	100,00%

9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Custo líquido 30/06/24	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/06/24	Custo líquido 31/12/23
Edificações	2,56%	272.603	(4.936)	267.667	3	302.299	255.727
Obras em andamento		2.410.633	-	2.410.633	3	2.578.034	2.204.704
Estoque de terrenos		1.470.474	-	1.470.474	3	1.708.561	1.113.107
Direito de uso		105.085	-	105.085		105.085	99.590
Subtotal Resia		4.258.795	(4.936)	4.253.859		4.693.979	3.673.128
Obras em andamento		164.677	-	164.677	3	198.472	237.933
Estoque de terrenos		63.924	-	63.924		63.924	62.482
Subtotal Controladas		4.487.396	(4.936)	4.482.460		4.956.375	3.973.543
Obras em andamento		8.971	-	8.971	3	8.971	8.932
Estoque de terrenos		51.216	-	51.216		51.216	51.051
Subtotal Individual [1]		60.187	-	60.187		60.187	59.983
Edificações		272.603	-	272.603		302.299	255.727
Obras em andamento		2.584.281	(4.936)	2.579.345		2.785.477	2.451.569
Estoque de terrenos		1.585.614	-	1.585.614		1.823.701	1.226.640
Direito de uso		105.085	-	105.085		105.085	99.590
Total Consolidado [1]		4.547.583	(4.936)	4.542.647		5.016.562	4.033.526

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Em 30 de junho de 2024, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$320.960 no Consolidado (R\$219.296 em 31 de dezembro de 2023).

O valor justo das propriedades para investimento do Grupo, utilizado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,77% a.a.

Luggo: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, em consonância substancialmente com o 'Acordo de Investimentos' assinado com a Brookfield Asset Management para compra destes empreendimentos.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos concluídos e em construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	4.033.526	4.096.163	59.983	131.394
Adições	406.889	844.705	1.849	9.077
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(92.993)	(55.174)	(1.274)	(53.951)
Transferências para controladas	-	-	-	(22.027)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(359.619)	(754.532)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	86.571	43.945	-	-
Baixa de juros capitalizados	(28.523)	(2.953)	-	-
Baixa por venda de ativo	(45.751)	(27.990)	-	-
Depreciação	(4.998)	-	(371)	-
Ajuste de conversão de moeda	547.545	(288.226)	-	-
Saldo final	4.542.647	3.855.938	60.187	64.493

Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação da propriedade para investimento, classificada como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	891.196	-
Transferências de propriedades para investimento	359.619	754.532
Adições	162.210	17.446
Baixa por venda de ativo	-	(299.788)
Juros capitalizados (nota 12 (d))	5.318	-
Ajuste de conversão de moeda	181.303	(36.828)
Saldo final [1]	1.599.646	435.362

[1] Em 30 de junho de 2024, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$1.654.451 e são compostos pelos empreendimentos *Tributary*, *Resia Dallas West*, *Village at Old Cutler* e *Communities of Marvida*, todos da controlada Resia.

As demais informações referentes às propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2024:							
Custo:							
Direito de uso		271.146	82.391	-	-	23.074	376.611
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		57.396	2.263	(132)	-	853	60.380
Aeronaves e veículos em uso		48.988	147	-	-	20	49.155
Máquinas e equipamentos		902.051	84.222	(1.161)	713	19.993	1.005.818
Móveis e utensílios		5.354	1.427	(35)	(142)	390	6.994
Equipamentos e instalações de informática		9.371	4.218	-	-	753	14.342
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		121.856	4.069	(1.055)	6.457	-	131.327
Obras em andamento		10.237	15.319	(123)	(7.028)	425	18.830
Total Custo		1.426.399	194.056	(2.506)	-	45.508	1.663.457
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	69.651	13.280	-	-	1.086	84.017
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	41.674	3.351	(98)	(143)	314	45.098
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.768	1.762	-	-	5	7.535
Máquinas e equipamentos	12,71%	268.275	17.304	(459)	143	3.318	288.581
Móveis e utensílios	10,00%	3.681	231	(35)	(27)	70	3.920
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.791	621	-	27	392	7.831
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	51.400	11.506	(879)	-	-	62.027
Total da depreciação acumulada		447.240	48.055	(1.471)	-	5.185	499.009
Total do imobilizado líquido		979.159	146.001	(1.035)	-	40.323	1.164.448
Semestre findo em 30 de junho de 2023:							
Total do imobilizado líquido		778.390	66.286	(1.641)	-	(10.398)	832.637

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2024:						
Custo:						
Direito de uso		164.321	-	-	-	164.321
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		47.055	-	(132)	-	46.923
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	48.947
Máquinas e equipamentos		761.821	81.818	(1.100)	791	843.330
Móveis e utensílios		2.644	1.139	(35)	-	3.748
Equipamentos e instalações de informática		5.670	8	-	-	5.678
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		57.440	2.219	(787)	2.484	61.356
Obras em andamento		3.924	3.126	-	(3.444)	3.606
Total Custo		1.091.822	88.310	(2.054)	(169)	1.177.909
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	64.475	8.474	-	-	72.949
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	36.082	2.554	(98)	(143)	38.395
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.728	1.762	-	-	7.490
Máquinas e equipamentos	12,71%	242.113	16.701	(429)	143	258.528
Móveis e utensílios	10,00%	2.488	6	(35)	-	2.459
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.669	214	-	-	4.883
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	29.381	5.177	(713)	(149)	33.696
Total da depreciação acumulada		384.936	34.888	(1.275)	(149)	418.400
Total do imobilizado líquido		706.886	53.422	(779)	(20)	759.509
Semestre findo em 30 de junho de 2023:						
Total do imobilizado líquido		611.267	49.451	(1.771)	654	659.601

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2024:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	332.550	5.060	(76)	34.332	2.376	374.242
Licença de uso de software	57.249	-	-	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.354	20.847	-	(34.332)	-	23.869
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	451.153	25.907	(76)	-	2.376	479.360
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	214.613	23.812	-	-	863	239.288
Licença de uso de software	56.534	354	-	-	-	56.888
Total amortização acumulada	271.147	24.166	-	-	863	296.176
Total Intangível	180.006	1.741	(76)	-	1.513	183.184
Semestre findo em 30 de junho de 2023:						
Total Intangível	181.082	(808)	-	-	(464)	179.810

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2024:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	314.318	1.648	-	34.198	350.164
Licença de uso de software	57.245	-	-	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.368	20.440	-	(34.198)	22.610
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	431.931	22.088	-	-	454.019
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	207.136	21.955	-	-	229.091
Licença de uso de software	56.529	354	-	-	56.883
Total amortização acumulada	263.665	22.309	-	-	285.974
Total Intangível	168.266	(221)	-	-	168.045
Semestre findo em 30 de junho de 2023:					
Total Intangível	173.006	(2.522)	-	-	170.484

A taxa média anual de amortização para “Software desenvolvido internamente” e “Licença de uso de software” é de 20%.

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/24			31/12/23
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	90.770	-	90.770	85.732
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	28.669	25.650	54.319	54.817
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	100.393	-	100.393	121.808
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	-	-	-	363.731
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	76.507	75.000	151.507	151.697
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	34.288	-	34.288	68.770
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	21.780	500.000	521.780	524.706
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.384	469.127	474.511	453.791
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	19.151	736.653	755.804	748.536
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	6.879	362.771	369.650	350.747
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.149	201.974	206.123	201.499
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	111.129	-	111.129	104.490
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	143	32.768	32.911	32.863
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	289	65.292	65.581	65.483
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	1.129	239.088	240.217	239.765
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	166	64.630	64.796	63.060
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	9.034	300.000	309.034	-
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	-	150.000	150.000	-
(-) Custo de captação				(14.630)	(66.544)	(81.174)	(84.712)
Total de debêntures e CRI - Individual				495.230	3.156.409	3.651.639	3.546.783
Financiamento à construção	R\$	01/24 a 04/29	TR + 8,55%	41.406	302.028	343.434	342.473
Financiamento à construção	R\$	03/25 a 03/27	DI + 2,08%	268	4.933	5.201	78.918
Financiamento à construção	R\$	11/24 a 10/26	Poupança + 3,81%	35.362	14.667	50.029	62.118
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	59.407	100.000	159.407	156.801
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	-	-	-	152.736
(-) Custo de captação				-	-	-	(819)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				136.443	421.628	558.071	792.227
Total Individual				631.673	3.578.037	4.209.710	4.339.010
Controladas:							
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	13.715	-	13.715	27.508
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	1.763	80.000	81.763	81.948
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	111.540	-	111.540	111.715
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	3.777	120.000	123.777	-
(-) Custo de captação				(1.415)	(969)	(2.384)	(2.411)
Total de debêntures e CRI - Controladas				129.380	199.031	328.411	278.814
<i>Project loans</i>	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	-	-	226.718
<i>Project loans</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	118.160	118.160	66.093
<i>Project loans</i>	US\$	02/25 a 04/26	3,80% a 11,50%	295.678	27.038	322.716	259.634
<i>Project loans</i>	US\$	09/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	83.495	441.832	525.327	319.129
<i>Project loans</i>	US\$	04/25 e 02/26	Bsby + 2,25% e 2,35%	143.275	281.837	425.112	316.147
<i>Loan agreements</i> [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	613.792	722.657	1.336.449	1.181.161
<i>Loan agreements</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	46.222	46.222	-
<i>Loan agreements</i>	US\$	12/24	Sofr + 2,89%	282.642	-	282.642	-
Financiamento à construção	R\$	03/24 a 05/29	TR + 8,47%	49.263	340.806	390.069	416.922
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.360	8.738	14.098	15.795
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,41%	15.547	10.759	26.306	122.498
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,42%	9.387	10.749	20.136	21.446
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 08/26	Poupança + 4,81%	3.779	3.480	7.259	22.208
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,40%	89.863	127.930	217.793	264.029
(-) Custo de captação				(1.351)	(650)	(2.001)	(2.333)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.590.730	2.139.558	3.730.288	3.229.447
Total Controladas				1.720.110	2.338.589	4.058.699	3.508.261
Total Consolidado				2.351.783	5.916.626	8.268.409	7.847.271

[1] Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de hedge, detalhada na nota 25 (b).

[2] Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao DI.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures, classificados como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	480.029	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	199.382	442.526
Captações	23.383	175.575
Juros provisionados	22.996	6.673
Pagamento de principal	-	(312.473)
Pagamento de encargos financeiros	(24.496)	(14.376)
Ajuste de conversão de moeda	91.805	(14.985)
Saldo final	793.099	282.940

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures do Grupo são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 11ª emissão	3ª	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	Única	300.000	03/19	Semestral	Trimestral	03/24 a 09/24	100% DI	DI + 0,83%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 23ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	DI + 3,41%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão - Urba	Única	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	01/24 a 05/29	TR + 8,51%	TR + 8,51%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,24%	DI + 2,24%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,42%	DI + 2,42%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	11/24 a 10/26	Poupança + 4,31%	Poupança + 4,31%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,57%	TLP + 2,57%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	09/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	Sofr + 2,25% a 7,00%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/25 a 04/26	3,80% a 11,50%	3,80% a 11,50%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	04/25 e 02/26	Bsby + 2,25% e 2,35%	Bsby + 2,25% e 2,35%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%
Loan agreements	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	04/24	Parcela única	Trimestral	12/24	Sofr + 2,89%	Sofr + 2,89%

A 13ª, 19ª, 21ª, 22ª e 24ª emissões de debêntures da Companhia foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

As captações de recursos durante o semestre findo em 30 de junho de 2024 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	300.000
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	150.000
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	08/23 a 04/29	TR + 8,55%	249.632
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/24 a 06/27	DI + 2,08%	15.238
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	11/24 a 01/27	Poupança + 3,81%	5.442
Total - Individual							720.312
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	120.000
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 05/29	TR + 8,47%	349.823
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/23 a 03/27	DI + 2,41%	12.185
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 02/27	Poupança + 4,81%	2.614
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,42%	2.782
Project loans	US\$	03/24	Parcela única	Parcela única	04/26	10,97%	25.422
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	05/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 2,90%	140.073
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	07/25 e 02/26	Bsby + 2,15% e 2,25%	71.343
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	48.886
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Trimestral	12/24	Sofr + 2,89%	254.216
Total - Controladas							1.027.344
Total - Consolidado							1.747.656

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.847.271	7.429.176	4.339.010	4.312.171
Captações	1.724.273	2.258.514	720.312	690.729
Juros provisionados	402.794	431.476	255.874	298.806
Ajuste ao valor justo	1.348	(28.966)	1.348	(28.966)
Custo na captação de recursos	(11.328)	(47.559)	(4.237)	(44.059)
Amortização do custo na captação de recursos	13.697	7.386	8.594	6.125
Pagamento de principal	(1.591.884)	(988.895)	(921.392)	(343.616)
Pagamento de encargos financeiros	(297.958)	(309.154)	(189.799)	(216.256)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(199.382)	(442.526)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	379.578	(181.166)	-	-
Saldo final	8.268.409	8.128.286	4.209.710	4.674.934

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2024, a Companhia quitou antecipadamente:

- Financiamentos à construção no valor de R\$272.825, que apresentavam vencimentos entre março de 2024 a dezembro de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 8,91% a.a., DI + 2,08% a 2,67% a.a., Poupança + 3,00% a 5,00% a.a. e TLP + 3,15% a.a.
- Notas comerciais - 1ª emissão, no valor de R\$152.494, que apresentavam vencimentos entre abril de 2024 a maio de 2025, sujeitos a taxas contratuais de DI + 2,95% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2024 são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real / aval	-	-	-	850.651	1.665.313	198.274	2.714.238
Real / direitos creditórios	-	-	856.532	540.664	-	594.825	1.992.021
Sem garantias	1.753.622	2.309.986	377.200	-	-	-	4.440.808
Total (*)	1.753.622	2.309.986	1.233.732	1.391.315	1.665.313	793.099	9.147.067

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7).

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	04/20	04/25	20.573
	03/21	03/26	75.589
	09/21	09/26	174.169
	04/22	04/27	102.203
	05/23	05/25	91.260
Prime Incorporações e Construções S.A.	12/23	12/26	120.058
	09/21	09/26	216.115
	04/22	04/27	51.102
			851.069

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures, desconsiderando os custos de captação, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
12 meses	3.162.278	1.863.488	646.303	921.342
13 a 24 meses	2.705.063	2.675.749	800.020	1.032.096
25 a 36 meses	498.928	1.525.343	203.815	269.669
37 a 48 meses	734.916	293.530	656.407	144.715
Após 48 meses	2.045.882	2.059.465	1.984.339	2.056.719
Total	9.147.067	8.417.575	4.290.884	4.424.541

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos (*)	227.832	461.011	255.893	489.258
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(100.494)	(195.651)	(96.353)	(201.898)
Propriedade para investimento (PPI)	(47.702)	(91.889)	(32.253)	(43.945)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	79.636	173.471	127.287	243.415
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.128.843	1.051.787	809.039	756.195
Ajuste de conversão de moeda	30.994	38.410	(4.205)	(5.907)
Encargos financeiros capitalizados	148.196	287.540	128.606	245.843
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(72.838)	(140.423)	(66.846)	(129.537)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(29.062)	(31.181)	(9.677)	(9.677)
Despesas gerais e administrativas	(112)	(112)	-	-
Saldo final	1.206.021	1.206.021	856.917	856.917
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	885.061	885.061	773.781	773.781
Propriedade para investimento (PPI)	320.960	320.960	83.136	83.136
	1.206.021	1.206.021	856.917	856.917

(*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com swaps e outras tarifas bancárias.

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos (*)	127.689	274.535	170.465	340.538
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(55.048)	(87.652)	(50.988)	(99.563)
Participações em investidas	(24.827)	(68.264)	(27.069)	(60.130)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	47.814	118.619	92.408	180.845
Encargos financeiros				
Saldo inicial	792.357	770.967	693.672	658.898
Encargos financeiros capitalizados	79.875	155.916	78.057	159.693
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(39.817)	(81.457)	(40.314)	(78.123)
Resultado de equivalência patrimonial	(16.327)	(27.219)	(10.426)	(19.479)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(539)	(2.658)	-	-
Saldo final	815.549	815.549	720.989	720.989
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	536.481	536.481	505.646	505.646
Participações em investidas	279.068	279.068	215.343	215.343
	815.549	815.549	720.989	720.989

(*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com *swaps* e outras tarifas bancárias.

No semestre findo em 30 de junho de 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,88% a.a. (14,57% a.a. no mesmo período de 2023).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Algumas debêntures e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

- Dívida líquida para a 11ª e 12ª emissões de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 25ª, 26ª, 5ª (Urba), 6ª (Urba) e 7ª (Urba) emissões de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*) e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 13ª emissão de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 30 de junho de 2024, o Grupo se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
INCC	230.689	286.499	89.180	118.468
IGP-M	39.287	39.791	39.287	39.155
IPCA	130.777	252.456	33.199	83.859
Outros indexadores	417.313	349.113	235.072	203.475
Não remunerados	2.514.789	2.568.709	1.203.544	1.397.416
Ajuste a valor presente	(60.009)	(77.660)	(32.360)	(43.931)
Total	3.272.846	3.418.908	1.567.922	1.798.442
Circulante	896.130	898.135	364.604	367.719
Não circulante	2.376.716	2.520.773	1.203.318	1.430.723
	3.272.846	3.418.908	1.567.922	1.798.442

Em 30 de junho de 2024, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.367.159 no Consolidado e R\$1.143.125 no Individual, referem-se a permuta financeira (R\$2.362.538 e R\$1.306.552 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 30 de junho de 2024, R\$696.814 (R\$640.394 em 31 de dezembro de 2023) referem-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 11% a.a., sendo que do total, R\$300.698 (R\$300.329 em 31 de dezembro de 2023) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de junho de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$832.476 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.011.399 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação das contas a pagar por aquisição de terrenos no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	3.418.908	4.292.641
Adições	349.145	411.496
Distratos	(83.757)	(782.410)
Pagamentos	(423.307)	(474.780)
Juros e AVP	11.857	5.457
Saldo final	3.272.846	3.452.404

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
12 meses	896.130	898.135	364.604	367.719
13 a 24 meses	1.243.774	1.213.690	304.022	347.495
25 a 36 meses	360.195	416.851	247.989	321.517
37 a 48 meses	224.357	233.857	184.662	188.557
Após 48 meses	548.390	656.375	466.645	573.154
Total	3.272.846	3.418.908	1.567.922	1.798.442

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	211.612	202.701	106.450	103.690
Adiantamentos por permutas	192.317	245.926	117.409	149.394
	403.929	448.627	223.859	253.084
Circulante	258.388	290.165	135.979	170.857
Não circulante	145.541	158.462	87.880	82.227
	403.929	448.627	223.859	253.084

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de junho de 2024, do total de adiantamentos por permutas, R\$96.153 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$101.301 em 31 de dezembro de 2023).

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
12 meses	258.388	290.165	135.979	170.857
13 a 24 meses	93.163	96.145	52.237	50.440
Após 24 meses	52.378	62.317	35.643	31.787
Total	403.929	448.627	223.859	253.084

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	30/06/24	31/12/23
12 meses	647.233	720.086
13 a 24 meses	-	10.076
	647.233	730.162

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Salários e ordenados	35.833	33.963	16.484	15.966
Encargos sociais	26.861	26.491	11.162	12.001
Provisão de férias, 13º salário e encargos	135.203	94.759	65.611	47.156
Provisão para PLR de empregados e administradores	30.624	67.491	10.000	38.000
Outros	2.064	1.831	1.117	1.065
Total	230.585	224.535	104.374	114.188

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Imposto de renda e contribuição social	15.927	30.078	3.776	4.503
PIS e COFINS a recolher	96.501	91.972	80.549	74.098
Impostos e contribuições retidos de terceiros	15.650	15.179	7.016	7.217
Impostos e contribuições retidos sobre salários	9.649	13.693	7.417	10.356
Outros	8.087	2.338	2.551	(251)
Total	145.814	153.260	101.309	95.923

Em 30 de junho de 2024, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$163.167 e R\$116.945 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$137.821 e R\$102.358 em 31 de dezembro de 2023), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	278.504	243.841	135.634	127.930
Adições	63.744	68.832	25.204	34.155
Baixas	(40.434)	(51.965)	(21.757)	(30.522)
Saldo final	301.814	260.708	139.081	131.563
Circulante	87.087	60.328	46.516	35.182
Não circulante	214.727	200.380	92.565	96.381
	301.814	260.708	139.081	131.563

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de junho de 2024 e de 31 de dezembro de 2023.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	57.080	65.348	(7.267)	(55.457)	4.876	64.580
Trabalhistas	50.918	11.011	(2.994)	(13.389)	4.457	50.003
Outros	452	1.463	(460)	(778)	50	727
Total - 1º semestre de 2024	108.450	77.822	(10.721)	(69.624)	9.383	115.310
Total - 1º semestre de 2023	72.829	75.979	(5.463)	(64.305)	6.756	85.796
Individual:						
Cíveis	29.860	30.840	(4.403)	(24.503)	2.583	34.377
Trabalhistas	43.105	8.689	(2.882)	(11.521)	3.739	41.130
Outros	341	1.325	(456)	(635)	40	615
Total - 1º semestre de 2024	73.306	40.854	(7.741)	(36.659)	6.362	76.122
Total - 1º semestre de 2023	49.715	46.983	(2.534)	(38.073)	4.732	60.823

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais do Grupo, segregados por natureza, são como segue:

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/06/24		31/12/23		30/06/24		31/12/23	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	16.187	2.089	17.383	2.148	8.949	1.139	9.920	1.267
Trabalhistas	2.715	876	2.688	805	1.758	590	1.786	562
Outras	1.412	23	1.433	24	1.093	18	1.122	18
Total	20.314	2.988	21.504	2.977	11.800	1.747	12.828	1.847

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$665.891 e R\$511.685 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de junho de 2024 (R\$642.907 e R\$492.174 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de junho de 2024, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	50.695	50.577	-	-	50.653	50.496	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPes	[6]	49.623	51.691	-	-	1.584.491	1.351.942	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	4.351	8.341	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	351	811	-	-	351	811	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	41.792	32.992	-	-	24.164	17.607	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPes	[8]	344	1.201	-	-	82.664	41.634	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	438	393	-	-	409	317	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	103	242	-	-	86	60	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[22]	-	14.795	-	-	-	14.795	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	478	107	-	-	183	8	-	-
Acionista controlador	[9]	18.595	18.605	-	-	18.595	18.605	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	32.805	34.986
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	251	420	-	-	251	420
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	83	5	-	-	81	3
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	56	100	-	-	56	100
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	-	524	-	-	-	524
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	709	685	-	-	709	685
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	114.520	331.112	-	-	53.725	161.301
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	12.893	12.700	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	93.074	80.075	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	133.526	107.222	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	7.254	6.884	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	24.723	24.723	-	-	24.723	24.723
Passivo de arrendamento (Outros passivos)									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[13]	-	-	90.487	92.505	-	-	88.057	90.001
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	6.922	9.135	-	-	6.922	9.135
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	99.400	49.900	-	-	99.400	49.900

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	1.370	623	2.194	1.107	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	-	-	2.192	1.822	4.206	3.756
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	-	-	898	-	1.916	-
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.488	1.361	2.846	2.638
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.479	2.429	4.976	4.872
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	183	105	269	228
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	162	178	336	404
Novus Mídia S.A.	[17]	-	-	-	-	186	-	186	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	97	111	234	409
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	-	-	-	-	603
South Tamiami Airport Park, LLC	[22]	-	-	-	-	-	65	-	130
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	252	1.182	665	2.264	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	580	1.104	905	2.139	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.151	1.009	2.219	1.949	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	24	23	48	49	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.007	832	1.991	1.665	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	1.089	189	1.428	394	1.438	-	1.438	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	5.498	218	13.185	2.363
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	2.310	-	4.948	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	54	487	134	759	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	9	11	21	25	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	22	729	53	799	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.038	1.210	2.150	2.063	-	-	-	-

	Individual								
	Receita				Custo / despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	69.416	70.703	138.537	139.380
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	-	-	2.192	1.822	4.206	3.756
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	-	-	898	-	1.916	-
Outras partes relacionadas:									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.303	1.122	2.512	2.248
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.391	2.341	4.797	4.696
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	183	105	269	228
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	162	178	336	404
Novus Mídia S.A	[17]	-	-	-	-	186	-	186	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	822	1.106	1.715	1.782	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	252	1.182	665	2.264	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	580	1.104	905	2.139	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.151	1.009	2.219	1.949	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	24	23	48	49	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	816	832	1.687	1.665	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	1.089	189	1.428	394	1.438	-	1.438	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	-	-	2.104	967	5.032	2.363
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	-	-	2.310	-	4.948	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	54	487	134	702	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	1	1.091	314	1.734	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	9	11	21	25	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	22	729	53	799	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	557	536	1.151	1.102	-	-	-	-

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No semestre findo em 30 de junho de 2024, as aplicações apresentaram rendimento de 98,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (98,5% no mesmo período de 2023).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no semestre findo em 30 de junho de 2024 montam em R\$392.792 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$30.935 (R\$31.831 em 31 de dezembro de 2023).

- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 0,00% a 4,00% a.a..
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII Incorporações SPE Ltda. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. Em abril de 2024 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 25 parcelas mensais de R\$837 cada a ser paga a partir de janeiro de 2025. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 30 de junho de 2024, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$2.326 (R\$1.561 em 31 de dezembro de 2023) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro a agosto de 2025.

Em 30 de junho de 2024, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$310 (R\$544 em 31 de dezembro de 2023) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de junho de 2024 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$700 (R\$675 em 31 de dezembro de 2023).

A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 30 de junho de 2024 estabelece pagamento mensal total de R\$8 (R\$7 em 31 de dezembro de 2023). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024, foi de R\$20 e R\$41, respectivamente (R\$20 e R\$41 no mesmo período de 2023, respectivamente).

- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 06 de abril de 2023 a empresa proprietária efetuou a venda do imóvel para terceiro que não configura parte relacionada.
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado.

- [17] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [19] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2024 e 2023.

- [20] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [21] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Este contrato foi encerrado em dezembro de 2023.
- [22] Refere-se a dividendos recebidos em junho de 2024.
- [23] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 99 parcelas em 30 de junho de 2024.
- [24] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas da Luggo Leeds Incorporações Ltda., Luggo Ipiranga Incorporações Ltda. e Luggo Jardim Botânico Incorporações Ltda., para a Brookfield Asset Management.
- [25] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 - Divulgação sobre partes relacionadas (IAS 24), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	11.859	22.768	10.424	20.693
Participação nos lucros e resultados	7.257	10.324	1.033	3.927
Benefícios assistenciais	304	550	167	339
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	278	572	259	510
Plano de opção de ações	2.353	4.372	2.553	4.785
	22.051	38.586	14.436	30.254

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%. Inclui honorários da Administração das controladas Resia e Urba.

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	7.350	14.393	6.151	12.223
Participação nos lucros e resultados	2.800	2.800	-	-
Benefícios assistenciais	276	499	138	266
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	271	551	242	472
Plano de opção de ações	2.338	4.491	2.427	4.529
	13.035	22.734	8.958	17.490

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 26 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$54.896.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de junho de 2024, o capital social da Companhia é de R\$5.620.947 (R\$5.616.600 em 31 de dezembro de 2023), representado por 562.827 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/06/24		31/12/23	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	176.540	31,4	182.561	32,5
Administradores	4.417	0,8	4.588	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	187	-	135	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	381.682	67,8	374.686	66,7
Total	562.827	100,0	561.971	100,0

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais).

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Semestre findo em 30 de junho de 2024:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/24 Aumento de capital	856	5,08	4.347	5.620.947	562.827
Semestre findo em 30 de junho de 2023:					
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784

(b) Ações em tesouraria

Em 27 de dezembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 26 de junho de 2025, na quantidade máxima de 6,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 11 de janeiro de 2026, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Semestre findo em 30 de junho de 2024:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	7
Semestre findo em 30 de junho de 2023:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2024 e de 2023.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2023 devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$29.815 com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(e) Plano de opções de ações

Em 26 de abril de 2024, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a criação do Plano de Outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações com limite máximo de 4,5% das ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia. Em função de tal aprovação, os planos de outorga anteriores serão descontinuados e todos os programas farão parte deste novo plano.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Valor justo	Participantes	Prazo final de exercício
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	R\$ 5,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	I	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	R\$ 5,05	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	I	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	R\$ 4,98	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	I	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	R\$ 7,43	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	I	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	R\$ 7,65	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	I	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	R\$ 4,97	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	I	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	R\$ 4,70	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
18	I	20/06/23	2.951	Até 5 anos	R\$ 6,96	R\$ 5,02	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
19	I	29/02/24	3.000	Até 5 anos	R\$ 7,63	R\$ 4,37	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/31
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	R\$ 1,20	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	R\$ 1,15	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
9	51	1.194	-	-	-	1.194
10	58	1.558	-	-	-	1.558
11	61	2.099	-	-	-	2.099
12	54	2.026	-	-	-	2.026
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.169	-	-	-	2.169
17	68	2.490	-	(4)	-	2.486
18	71	2.924	-	(16)	-	2.908
19	0	-	3.000	-	-	3.000
		17.660	3.000	(20)	-	20.640
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,63	7,26	-	11,10

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	62	1.602	-	(12)	-	1.590
11	67	2.200	-	(13)	-	2.187
12	60	2.132	-	(26)	-	2.106
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	60	2.308	-	(103)	-	2.205
17	72	2.627	-	(110)	-	2.517
18	72	-	2.927	-	-	2.927
		16.147	2.927	(274)	-	18.800
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	11,16	-	11,65

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
9	1.194	-	-	-	0,5
10	1.558	-	-	-	1,5
11	2.099	-	-	-	2,5
12	397	1.271	1.271	0,5	3,5
15	480	1.245	10.711	6,6	9,6
16	651	856	2.006	1,5	4,5
17	492	1.111	4.103	2,5	5,5
18	277	1.678	7.605	3,6	6,6
19	-	1.431	10.377	4,6	7,6
1 - Urba	224	(1.052)	123	0,5	3,5
2 - Urba	27	(72)	129	1,5	4,5
1º semestre de 2024	7.399	6.468	36.325	5,4	9,0
1º semestre de 2023	5.893	6.962	43.631	6,6	10,4

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$170 para o semestre findo em 30 de junho de 2024 (R\$213 para o mesmo período de 2023).

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia e da controlada Urba, e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	26/04/24	25.327	20.640	81,49%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 30 de junho de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 20.640 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,54% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,05% em 31 de dezembro de 2023).

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

No exercício de 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função do prejuízo apurado.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	819.287	746.865
Transações de capital	19.110	(9.152)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(6.747)	79.713
Ajuste de conversão de moedas	96.662	(41.432)
Variação das participações indiretas	59.462	(4.968)
Participação nos lucros do período	3.937	21.541
Saldo final	991.711	792.567

No semestre findo em 30 de junho de 2024, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$19.110 e uma perda de R\$2.585 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$9.152 e uma perda de R\$637 para os acionistas da Controladora, no mesmo período de 2023) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(71.333)	(240.632)	181.098	211.675
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.788	483.782	483.758
(Prejuízo) lucro por ação básico - em R\$	(0,12674)	(0,42757)	0,37434	0,43756
Resultado diluído por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(71.333)	(240.632)	181.098	211.675
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.788	483.782	483.758
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-	830	341
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.825	562.788	484.612	484.099
(Prejuízo) lucro por ação diluído - em R\$	(0,12674)	(0,42757)	0,37370	0,43726

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e do resultado, para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/06/24					31/12/23				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.491.944	240.038	48.603	134.957	2.915.542	2.712.105	280.698	198.538	91.247	3.282.588
Clientes	5.735.489	1.946	143.764	278.723	6.159.922	5.025.736	4.439	6.238	247.912	5.284.325
Estoques	7.994.515	58.246	3.899	514.249	8.570.909	7.899.609	-	1.542	522.309	8.423.460
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	5.853.505	288.788	-	6.142.293	-	4.564.324	360.398	-	4.924.722
Outros ativos	2.699.676	476.253	22.505	81.516	3.279.950	2.699.331	369.987	12.680	74.609	3.156.607
Total do ativo	18.921.624	6.629.988	507.559	1.009.445	27.068.616	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.836.931	3.847.726	14.206	362.645	9.061.508	5.129.432	2.846.578	35.235	316.055	8.327.300
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.118.263	-	17.171	137.412	3.272.846	3.201.728	-	26.734	190.446	3.418.908
Adiantamento de clientes	358.563	-	27.439	17.927	403.929	394.584	-	26.751	27.292	448.627
Passivo de cessão	2.737.214	-	-	237.291	2.974.505	1.921.089	-	-	113.672	2.034.761
Outros passivos	2.603.820	868.294	136.109	111.678	3.719.901	2.376.809	707.392	76.191	117.072	3.277.464
Total do passivo	13.654.791	4.716.020	194.925	866.953	19.432.689	13.023.642	3.553.970	164.911	764.537	17.507.060
Ativos líquidos do segmento operacional	5.266.833	1.913.968	312.634	142.492	7.635.927	5.313.139	1.665.478	414.485	171.540	7.564.642
Total do passivo e patrimônio líquido	18.921.624	6.629.988	507.559	1.009.445	27.068.616	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702

	1º semestre de 2024					1º semestre de 2023				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	3.943.540	35.686	135.061	78.666	4.192.953	3.414.404	8.725	1.762	90.652	3.515.543
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(2.919.088)	(40.730)	(91.215)	(43.730)	(3.094.763)	(2.683.297)	(11.839)	(1.111)	(60.641)	(2.756.888)
Resultado bruto	1.024.452	(5.044)	43.846	34.936	1.098.190	731.107	(3.114)	651	30.011	758.655
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(565.985)	(109.179)	(11.800)	(24.093)	(711.057)	(546.883)	(76.500)	(8.013)	(28.898)	(660.294)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(72.965)	(21.934)	(4.867)	(3.042)	(102.808)	(66.892)	102.198	(12.916)	(988)	21.402
Resultado de equivalência patrimonial	(57.152)	-	-	(3.058)	(60.210)	(36.968)	-	-	(1.357)	(38.325)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	328.350	(136.157)	27.179	4.743	224.115	80.364	22.584	(20.278)	(1.232)	81.438
Resultado financeiro	(392.137)	(21.948)	(4.568)	(13.374)	(432.027)	80.874	(24.132)	946	(17.491)	40.197
Resultado antes do IR e CS	(63.787)	(158.105)	22.611	(8.631)	(207.912)	161.238	(1.548)	(19.332)	(18.723)	121.635
Imposto de renda e contribuição social	(64.055)	43.252	(2.211)	(5.769)	(28.783)	116.545	1.126	(580)	(5.510)	111.581
Resultado líquido do período	(127.842)	(114.853)	20.400	(14.400)	(236.695)	277.783	(422)	(19.912)	(24.233)	233.216

As demais informações referentes à informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.374.043	4.380.494	1.921.213	3.742.014
Unidades imobiliárias permutadas	6.173	12.493	8.116	16.050
Outros serviços	82.749	98.458	8.094	11.102
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	1.370	2.194	623	1.107
Distratos	(77.444)	(137.550)	(33.773)	(87.242)
Provisão para risco de crédito	(48.882)	(91.401)	(41.369)	(88.275)
	2.338.009	4.264.688	1.862.904	3.594.756
Impostos sobre as vendas	(50.481)	(71.735)	(37.246)	(79.213)
Receita operacional líquida	2.287.528	4.192.953	1.825.658	3.515.543

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	856.774	1.633.610	724.324	1.494.738
Unidades imobiliárias permutadas	833	2.468	1.228	2.889
Outros serviços	60.344	61.420	999	2.112
Distratos	(26.615)	(47.990)	(14.835)	(33.509)
Provisão para risco de crédito	(25.287)	(46.703)	(21.329)	(45.945)
	866.049	1.602.805	690.387	1.420.285
Impostos sobre as vendas	(20.231)	(26.177)	(14.175)	(31.317)
Receita operacional líquida	845.818	1.576.628	676.212	1.388.968

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.081.239	3.868.403	1.707.688	3.222.577
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.458.277)	(2.748.406)	(1.279.675)	(2.472.252)
Lucro bruto reconhecido	622.962	1.119.997	428.013	750.325

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 são de R\$194.992 e R\$172.700, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(72.838)	(140.423)	(66.846)	(129.537)
Custo de locação e administração de imóveis	(25.050)	(42.073)	(9.857)	(12.950)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.584.689)	(2.912.267)	(1.343.753)	(2.614.401)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.682.577)	(3.094.763)	(1.420.456)	(2.756.888)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(122.581)	(243.765)	(126.645)	(253.301)
Honorários da administração	(11.859)	(22.768)	(10.424)	(20.693)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(12.376)	(13.744)	(6.461)	(3.775)
Premiação	(12.739)	(32.091)	-	-
Plano de ações	(4.364)	(6.468)	(3.481)	(6.962)
Comissões e corretagens	(57.378)	(104.060)	(42.171)	(76.415)
Consultorias e serviços	(42.751)	(90.896)	(32.874)	(66.475)
Propaganda e publicidade	(45.961)	(77.801)	(50.953)	(88.599)
Utilidades	(3.844)	(8.353)	(2.354)	(4.942)
Depreciação e amortização	(24.889)	(50.037)	(18.236)	(36.522)
Treinamentos	(820)	(1.035)	(555)	(1.246)
Outras	(25.737)	(60.039)	(57.031)	(101.364)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(365.299)	(711.057)	(351.185)	(660.294)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(193.254)	(369.856)	(190.705)	(352.769)
Despesas gerais e administrativas	(172.045)	(341.201)	(160.480)	(307.525)
	(365.299)	(711.057)	(351.185)	(660.294)

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(39.817)	(81.457)	(40.314)	(78.123)
Custo de locação e administração de imóveis	(616)	(1.270)	(911)	(1.084)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(602.952)	(1.114.380)	(536.520)	(1.141.846)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(643.385)	(1.197.107)	(577.745)	(1.221.053)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(73.371)	(143.451)	(73.923)	(149.840)
Honorários da administração	(7.350)	(14.393)	(6.151)	(12.223)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(2.477)	(2.489)	-	-
Premiação	(5.628)	(14.347)	(9.997)	(16.045)
Plano de ações	(4.280)	(7.592)	(3.280)	(6.560)
Comissões e corretagens	(20.507)	(38.632)	(16.378)	(30.493)
Consultorias e serviços	(29.095)	(64.198)	(29.674)	(60.273)
Propaganda e publicidade	(37.377)	(62.482)	(36.636)	(62.211)
Utilidades	(1.869)	(4.088)	(2.197)	(4.384)
Depreciação e amortização	(17.301)	(34.867)	(15.882)	(31.473)
Treinamentos	(820)	(939)	(549)	(1.230)
Outras	(27.732)	(57.430)	(33.460)	(64.706)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(227.807)	(444.908)	(228.127)	(439.438)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(118.611)	(228.125)	(122.975)	(227.996)
Despesas gerais e administrativas	(109.196)	(216.783)	(105.152)	(211.442)
	(227.807)	(444.908)	(228.127)	(439.438)

[1] Inclui custos necessários para início da operação da Resia Manufacturing LLC. e baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(15.354)	(29.062)	(13.063)	(24.846)
Resultado na venda de imobilizado	14	302	15	143
Doações – Instituto MRV	(1.309)	(2.457)	(1.349)	(1.755)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	(3.697)	(3.697)	57.019	57.019
Outras:				
Receitas	5.972	9.054	72.482	78.307
Despesas [1]	(44.052)	(76.948)	(42.932)	(87.466)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(58.426)	(102.808)	72.172	21.402

[1] Inclui custos necessários para início da operação da Resia Manufacturing LLC. e baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(8.277)	(18.209)	(7.166)	(15.197)
Resultado na venda de imobilizado	14	302	15	143
Doações – Instituto MRV	(1.309)	(2.457)	(1.349)	(1.755)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	(3.697)	(3.697)	(7.061)	(7.061)
Outras:				
Receitas	4.194	5.024	4.470	10.572
Despesas [1]	(17.749)	(31.461)	(23.147)	(41.369)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(26.824)	(50.498)	(34.238)	(54.667)

[1] Inclui baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(79.636)	(173.471)	(127.287)	(243.415)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(101.025)	(248.272)	227.403	212.404
Despesa com venda da carteira (*)	(113.319)	(196.686)	(31.602)	(58.419)
Taxas, tarifas e impostos	(4.837)	(9.923)	(6.112)	(11.126)
Outras despesas financeiras	(4.087)	(15.654)	(13.729)	(23.960)
	(302.904)	(644.006)	48.673	(124.516)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	52.192	105.698	31.567	67.830
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	1.069	2.224	1.950	2.887
Outras receitas financeiras	24.722	46.455	13.845	30.198
	77.983	154.377	47.362	100.915
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	30.879	57.602	33.445	63.798
	108.862	211.979	80.807	164.713
Resultado financeiro	(194.042)	(432.027)	129.480	40.197

(*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(47.814)	(118.619)	(92.408)	(180.845)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(101.025)	(248.272)	227.403	212.384
Despesa com venda da carteira (*)	(51.035)	(89.673)	(16.663)	(33.946)
Taxas, tarifas e impostos	(2.238)	(4.341)	(3.031)	(4.705)
Outras despesas financeiras	(3.169)	(8.451)	(1.694)	(6.873)
	(205.281)	(469.356)	113.607	(13.985)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	36.034	77.897	21.409	50.275
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	589	1.539	2.367	3.660
Outras receitas financeiras	12.358	20.811	6.428	17.134
	48.981	100.247	30.204	71.069
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	15.153	29.022	18.621	36.103
	64.134	129.269	48.825	107.172
Resultado financeiro	(141.147)	(340.087)	162.432	93.187

(*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desreconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9.061.508	8.327.300	4.209.710	4.339.010
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.915.542)	(3.282.588)	(1.755.465)	(2.181.153)
Dívida líquida	6.145.966	5.044.712	2.454.245	2.157.857
Patrimônio Líquido ("PL")	7.635.927	7.564.642	6.644.216	6.745.355
Dívida líquida / PL	80,5%	66,7%	36,9%	32,0%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/06/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			6.664.095	6.664.095	5.705.689	5.705.689
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	5.802.521	5.802.521	5.026.997	5.026.997
Caixa e bancos		4	412.407	412.407	335.870	335.870
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	357.401	357.401	257.328	257.328
Créditos com empresas ligadas			91.766	91.766	85.494	85.494
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.520.460	2.520.460	3.069.762	3.069.762
Fundos de investimentos restritos	2	5	1.899.691	1.899.691	2.310.532	2.310.532
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	381.539	381.539	404.742	404.742
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		70.679	70.679	73.036	73.036
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	23.102	23.102	53.225	53.225
Conta <i>escrow</i>	2	5	49.824	49.824	42.545	42.545
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	13.716	13.716	13.166	13.166
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	59.608	59.608	28.896	28.896
Aplicação vinculada em poupança	2	5	4.976	4.976	20.576	20.576
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	17.325	17.325	123.044	123.044
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			13.028.716	13.018.467	11.462.692	11.461.400
Empréstimos, financiamentos e debêntures			7.015.203	7.004.954	6.572.727	6.571.435
Contas a pagar por aquisição de terrenos			905.687	905.687	1.056.370	1.056.370
Contas a pagar por aquisição de investimento			28.156	28.156	35.739	35.739
Fornecedores			734.315	734.315	724.177	724.177
Passivo de cessão		6 (e)	2.974.505	2.974.505	2.034.761	2.034.761
Outros passivos			1.370.850	1.370.850	1.038.918	1.038.918
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			2.204.384	2.204.384	1.822.529	1.822.529
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		2.046.305	2.046.305	1.754.573	1.754.573
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	133.356	133.356	43.233	43.233
Outros passivos	2	19 [16]	24.723	24.723	24.723	24.723
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.367.159	2.367.159	2.362.538	2.362.538
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.367.159	2.367.159	2.362.538	2.362.538

[1] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, ao dólar dos Estados Unidos e à flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas.

Em 30 de junho de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	30/06/24	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	496.962	413.504	11.621	9.224	(71.837)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	803.997	730.181	3.014	(21.957)	(70.802)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	381.917	359.068	2.690	(13.893)	(20.159)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	221.964	208.701	(8.576)	(8.164)	(21.839)	-
Swap (**)	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.179	238.171	(12.779)	(5)	(12.787)	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	161.289	194.506	(33.414)	-	(33.414)	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 (*) / DI + 1,40%	06/25	33.994	40.631	70.622	(30.947)	-	(30.947)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	44.549	57.174	(6.095)	(12.625)	-	(5.126)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	24.468	47.648	(15.608)	(23.180)	-	(14.069)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	13.716	26.163	(8.270)	(12.447)	-	(7.519)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	10.452	21.280	(8.310)	(10.828)	-	(7.543)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	31.922	49.645	(6.446)	(17.723)	-	(7.404)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	33.637	46.601	(2.911)	(12.964)	-	(4.519)
								(116.031)	(124.562)	(261.785)	(46.180)

(*) O preço da ação de fechamento em 30/06/24 foi de R\$6,68/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,81/ação, representaria uma perda adicional de R\$56.571 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$13,78/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$150.348, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

(**) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de hedge.

	Consolidado e Individual
Ativo não circulante	17.325
Passivo circulante	70.456
Passivo não circulante	62.900
Total do passivo	133.356

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2024:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	2.059	(69.842)	(67.783)	2.059	(69.842)	(67.783)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	340	-	340	340	-	340
Swaps sem hedge	-	(40.123)	(40.123)	-	(40.123)	(40.123)
Efeito no resultado	2.399	(109.965)	(107.566)	2.399	(109.965)	(107.566)
Efeito redutor do hedge	-	8.940	8.940	-	8.940	8.940
Efeito líquido no resultado	2.399	(101.025)	(98.626)	2.399	(101.025)	(98.626)
Outros resultados abrangentes	-	(20.130)	(20.130)	-	(20.130)	(20.130)
1º semestre de 2024:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	8.482	(97.471)	(88.989)	8.482	(97.471)	(88.989)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	(10.674)	-	(10.674)	(10.674)	-	(10.674)
Swaps sem hedge	-	(149.453)	(149.453)	-	(149.453)	(149.453)
Efeito no resultado	(2.192)	(246.924)	(249.116)	(2.192)	(246.924)	(249.116)
Efeito redutor do hedge	-	(1.348)	(1.348)	-	(1.348)	(1.348)
Efeito líquido no resultado	(2.192)	(248.272)	(250.464)	(2.192)	(248.272)	(250.464)
Outros resultados abrangentes	-	(17.669)	(17.669)	-	(17.669)	(17.669)

Em 31 de dezembro de 2023, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	-	-	-	27.413	-	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	483.637	414.591	12.211	7.689	(56.835)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	783.112	734.639	21.437	(26.161)	(27.036)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	371.662	360.532	1.839	(15.642)	(9.291)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	216.002	209.550	(339)	(9.163)	(6.791)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	-	-	-	6.969	-	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	271.149	183.603	86.107	-	86.107	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	33.994	33.690	34.011	(1.015)	-	(1.015)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	31.789	43.346	(9.592)	(11.557)	-	(5.258)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	16.809	35.350	(14.937)	(18.541)	-	(12.784)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	9.364	19.451	(7.874)	(10.087)	-	(6.655)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	7.203	15.828	(7.181)	(8.625)	-	(6.258)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	20.888	37.845	(2.295)	(16.957)	-	(429)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	21.651	34.977	1.450	(13.326)	-	2.873
								79.811	(301.876)	(14.861)	(28.511)

(*) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	86.107
Ativo não circulante	36.937
Total do ativo	123.044
Passivo não circulante	43.233

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(4.447)	51.544	47.097	(4.447)	51.544	47.097
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(19.678)	-	(19.678)	(19.678)	-	(19.678)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	149.867	149.867	-	149.867	149.867
Efeito no resultado	(24.125)	201.411	177.286	(24.125)	201.411	177.286
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	25.992	25.992	-	25.992	25.992
Efeito líquido no resultado	(24.125)	227.403	203.278	(24.125)	227.403	203.278
Outros resultados abrangentes	-	41.904	41.904	-	41.904	41.904
1º semestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(2.265)	64.498	62.233	(2.265)	64.498	62.233
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(31.343)	-	(31.343)	(31.343)	-	(31.343)
Swaps sem <i>hedge</i>	(18)	118.940	118.922	-	118.920	118.920
Efeito no resultado	(33.626)	183.438	149.812	(33.608)	183.418	149.810
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	28.966	28.966	-	28.966	28.966
Efeito líquido no resultado	(33.626)	212.404	178.778	(33.608)	212.384	178.776
Outros resultados abrangentes	-	56.936	56.936	-	56.936	56.936

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira, conforme sua natureza e finalidade.

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

<i>Hedge</i> de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/06/24	1º semestre de 2024	31/12/23	1º semestre de 2023
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	474
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(474.511)	(7.424)	(453.791)	9.114
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(755.804)	13.347	(748.536)	8.512
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(369.650)	(8.623)	(350.747)	6.637
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(206.123)	1.352	(201.499)	4.229
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(240.217)	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			2.010.288		(2.046.305)	(1.348)	(1.754.573)	28.966
				Pontas ativas				
Operação de <i>swap</i>	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	(474)
Operação de <i>swap</i>	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	475.558	7.424	454.785	(9.114)
Operação de <i>swap</i>	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	754.818	(13.347)	747.282	(8.512)
Operação de <i>swap</i>	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	369.897	8.623	351.009	(6.637)
Operação de <i>swap</i>	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	206.257	(1.352)	201.647	(4.229)
Operação de <i>swap</i>	03/24	12/28	244.784	12,60%	238.179	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)			2.019.704		2.044.709	1.348	1.754.723	(28.966)
				Pontas passivas				
				122,10% DI	-	-	-	3.286
				DI + 1,65%	(463.937)	(22.426)	(442.574)	26.042
				DI + 1,29%	(751.804)	(30.419)	(725.845)	32.596
				DI + 1,00%	(367.207)	(19.491)	(349.170)	19.125
				DI + 1,27%	(214.833)	(13.696)	(201.986)	12.415
				DI + 1,90%	(250.958)	(12.787)	-	-
					(2.048.739)	(98.819)	(1.719.575)	93.464
				Posição líquida <i>swap</i>	(4.030)	(97.471)	35.148	64.498
				Posição líquida total	(2.050.335)	(98.819)	(1.719.425)	93.464

Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de fluxo de caixa	Contração	Vencimento	Valores nominais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/06/24	1º semestre de 2024	31/12/23	1º semestre de 2023
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	10.283	(6.458)	13.375	(4.359)
				Pontas passivas				
				76% DI	(16.378)	6.590	(22.967)	11.369
				Posição líquida swap	(6.095)	132	(9.592)	7.010
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	14.231	(1.909)	15.526	(4.449)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(29.839)	624	(30.463)	15.629
				Posição líquida swap	(15.608)	(1.285)	(14.937)	11.180
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	8.185	(1.154)	8.872	(2.623)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(16.455)	290	(16.746)	8.834
				Posição líquida swap	(8.270)	(864)	(7.874)	6.211
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	4.943	(1.780)	6.568	(1.956)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(13.253)	495	(13.749)	6.483
				Posição líquida swap	(8.310)	(1.285)	(7.181)	4.527
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	25.384	(4.955)	27.515	(7.987)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(31.830)	(2.020)	(29.810)	22.924
				Posição líquida swap	(6.446)	(6.975)	(2.295)	14.937
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	27.691	(5.552)	30.211	(8.327)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(30.602)	(1.840)	(28.761)	21.398
				Posição líquida swap	(2.911)	(7.392)	1.450	13.071
				Posição líquida total (*)	(47.640)	(17.669)	(40.429)	56.936

(*) O saldo patrimonial em 30 de junho de 2024, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$21.132 no semestre findo em 30 de junho de 2024.

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro (**)	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/24	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI	1.517.080	(5.488.711)	(3.971.631)	11,63%	10,72% (i)	-0,91%	36.142
IGP-M	91.462	(39.287)	52.175	2,45%	3,47% (ii)	1,02%	532
INCC-M	2.348.988	(230.689)	2.118.299	3,76%	5,04% (i)	1,28%	27.114
TR	-	(1.164.914)	(1.164.914)	1,10%	1,04% (i)	-0,06%	699
IPCA	2.353.913	(3.498.170)	(1.144.257)	4,23%	3,94% (ii)	-0,29%	3.318
Poupança	386.515	(57.288)	329.227	6,76%	7,10% (ii)	0,34%	1.119
TLP	-	(377.200)	(377.200)	10,04%	9,71% (iii)	-0,34%	1.282
							<u>70.206</u>
Cenário I							
DI	1.517.080	(5.488.711)	(3.971.631)	11,63%	13,40%	1,77%	(70.298)
IGP-M	91.462	(39.287)	52.175	2,45%	2,60%	0,15%	78
INCC-M	2.348.988	(230.689)	2.118.299	3,76%	3,78%	0,02%	424
TR	-	(1.164.914)	(1.164.914)	1,10%	1,30%	0,20%	(2.330)
IPCA	2.353.913	(3.498.170)	(1.144.257)	4,23%	4,92%	0,69%	(7.895)
Poupança	386.515	(57.288)	329.227	6,76%	5,33%	-1,43%	(4.708)
TLP	-	(377.200)	(377.200)	10,04%	12,13%	2,09%	(7.883)
							<u>(92.612)</u>
Cenário II							
DI	1.517.080	(5.488.711)	(3.971.631)	11,63%	16,08%	4,45%	(176.738)
IGP-M	91.462	(39.287)	52.175	2,45%	1,74%	-0,71%	(370)
INCC-M	2.348.988	(230.689)	2.118.299	3,76%	2,52%	-1,24%	(26.267)
TR	-	(1.164.914)	(1.164.914)	1,10%	1,56%	0,46%	(5.359)
IPCA	2.353.913	(3.498.170)	(1.144.257)	4,23%	5,90%	1,67%	(19.109)
Poupança	386.515	(57.288)	329.227	6,76%	3,55%	-3,21%	(10.568)
TLP	-	(377.200)	(377.200)	10,04%	14,56%	4,52%	(17.049)
							<u>(255.460)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BND5.

(*) Variação efetiva do período de seis meses mais a projeção para o período de seis meses do ano 2024.

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI e IPCA representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 58% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois seria capitalizada nos estoques.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao DI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de junho de 2024 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.186.707	3.237.426	1.443.669	8.998.199	16.866.001
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.034.619	869.662	94.804	1.159.036	3.158.121
Passivos não remunerados	1.764.558	1.317.756	284.070	703.175	4.069.559
Total	5.985.884	5.424.844	1.822.543	10.860.410	24.093.681
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.473.957	1.511.818	730.597	5.635.115	9.351.487
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	53.592	50.469	48.472	407.378	559.911
Passivos não remunerados	945.024	399.432	204.922	600.407	2.149.785
Total	2.472.573	1.961.719	983.991	6.642.900	12.061.183

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Análise de sensibilidade

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,84, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de junho de 2024 (R\$5,56) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,56	R\$5,84	R\$6,95	R\$8,34
Empréstimos e financiamentos	(692.174)	(3.847.726)	(4.040.112)	(4.809.658)	(5.771.589)
Fornecedores	(27.333)	(151.941)	(159.538)	(189.927)	(227.912)
Outras contas a pagar	(125.219)	(696.080)	(730.884)	(870.100)	(1.044.120)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	43.181	240.038	252.041	300.049	360.058
Passivo líquido exposto	(801.545)	(4.455.709)	(4.678.493)	(5.569.636)	(6.683.563)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(222.784)	(1.113.927)	(2.227.854)

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com *rating* acima de 'A'.

(f) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	206.351	206.794	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(46.841)	(71.037)	(17.148)	(15.691)
Contribuição social (CSLL)	(24.046)	(23.294)	(8.711)	(8.195)
Total - IR e CS	(70.887)	(94.331)	(25.859)	(23.886)
PIS	(12.876)	(12.217)	(4.542)	(4.097)
COFINS	(59.653)	(56.644)	(20.926)	(18.888)
Total - PIS e COFINS	(72.529)	(68.861)	(25.468)	(22.985)
	(143.416)	(163.192)	(51.327)	(46.871)
Circulante	(70.256)	(66.325)	(25.215)	(22.749)
Não circulante	(73.160)	(96.867)	(26.112)	(24.122)
	(143.416)	(163.192)	(51.327)	(46.871)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	112.463	(100.299)	164.182	(29.242)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	23.136	191.591	(1.973)	190.536
Ajuste de conversão de moeda	(135)	1.137	-	-
Saldo final	135.464	92.429	162.209	161.294

A composição dos saldos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal	248.528	248.971	230.245	230.245
Passivos diferidos reclassificados	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Ativo diferido	206.351	206.794	188.068	188.068
Passivo diferido:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(74.296)	(72.694)	(27.718)	(26.673)
(-) Adiantamentos de clientes	3.642	4.603	1.859	2.787
Diferenças temporárias	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Resultados no exterior advindos da controlada MRV (US)	(233)	(26.240)	-	-
	(113.064)	(136.508)	(68.036)	(66.063)
Passivos diferidos reclassificados	42.177	42.177	42.177	42.177
Passivo diferido	(70.887)	(94.331)	(25.859)	(23.886)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(43.696)	(207.912)	242.064	121.635
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal [1]	14.857	70.690	(82.302)	(41.356)
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.442.845	2.612.626	1.157.911	2.151.213
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(27.703)	(50.162)	(22.232)	(41.303)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	21.456	43.252	(13.602)	1.126
Receitas financeiras - controladas [2]	(9.006)	(16.915)	(4.874)	(8.349)
IRPJ e CSLL nas controladas	(15.253)	(23.825)	(40.708)	(48.526)
IRPJ e CSLL no Individual	(13.771)	(22.749)	(12.665)	160.172
Efeito RET 1% [3]	2.433	16.071	-	-
Outros	1.227	1.720	3.789	(65)
Resultado efetivo	(25.364)	(28.783)	(49.584)	111.581
Composição do resultado efetivo - Consolidado:				
Corrente	(37.917)	(51.919)	(40.336)	(80.010)
Diferido	12.553	23.136	(9.248)	191.591
	(25.364)	(28.783)	(49.584)	111.581

[1] Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes de imposto de renda e da contribuição social. O RET está detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, a controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation está sujeita a alíquota de imposto de renda distinta, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

[2] A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

[3] A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2179, publicada em 07 de março de 2024, trouxe alterações quanto ao regime RET para construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, alterando o percentual do imposto deste enquadramento de 4% para 1%.

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(57.562)	(217.883)	193.763	51.503
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	19.571	74.080	(65.879)	(17.511)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	51.717	90.205	69.923	103.355
Patrimônios de afetação	41.103	78.682	7.046	16.764
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(96.612)	(197.590)	(23.055)	(220.545)
Resultado com <i>swaps</i>	(29.150)	(61.037)	2.357	93.244
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	-	-	-	188.068
Outras (adições) exclusões permanentes	(400)	(7.089)	(3.057)	(3.203)
Despesa no resultado	(13.771)	(22.749)	(12.665)	160.172
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(10.867)	(20.776)	(15.773)	(30.364)
Diferida	(2.904)	(1.973)	3.108	190.536
	(13.771)	(22.749)	(12.665)	160.172

Em 30 de junho de 2024, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2024	6.527	6.527
2025	9.420	9.420
2026	34.531	16.248
2027	82.925	82.925
2028	72.948	72.948
Total	206.351	188.068

As demais informações referentes aos impostos correntes e diferidos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 26 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	287.540	245.843	155.916	159.693
Direito de uso - CPC 06 (R2)	82.391	2.453	-	-
Transação de capital	-	-	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	728.848	(325.054)	-	-
Imobilizado (nota 10)	40.323	(10.398)	-	-
Intangível (nota 11)	1.513	(464)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	471.383	(196.151)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(92.993)	(55.174)	(1.274)	(53.951)
Para controladas	-	-	-	(22.027)
Adições de passivo de cessão	94.469	119.215	42.939	56.899

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	16.107.530	18.710.803	6.239.437	7.954.121
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(12.724.851)	(16.052.005)	(4.923.045)	(6.899.755)
Distratos - receitas estornadas	7.865	5.796	985	693
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(12.716.986)	(16.046.209)	(4.922.060)	(6.899.062)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	3.390.544	2.664.594	1.317.377	1.055.059
(ii) Receita de indenização por distratos	397	242	2	2 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	155	50	-	- (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	7.865	5.796	985	693
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.230)	(4.519)	(974)	(684)
Receita indenização por distratos	(397)	(242)	(2)	(2)
Passivo - devolução por distrato	2.238	1.035	9	7
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	8.977.672	11.591.645	3.372.558	4.993.987
Custo incorrido:				
Custos de construção	(7.017.970)	(9.986.343)	(2.655.408)	(4.381.775)
Distratos - custos de construção	2.926	1.376	136	-
(b) Custo incorrido líquido	(7.015.044)	(9.984.967)	(2.655.272)	(4.381.775)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.962.628	1.606.678	717.286	612.212
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,14%	86,14%	78,73%	87,74%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.575.018	7.126.979	3.165.951	2.979.162
(b) Custo incorrido	(2.673.718)	(2.608.655)	(1.135.904)	(1.085.563)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.901.300	4.518.324	2.030.047	1.893.599

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

(**) Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	14.260.458
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	7.403
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	759.642
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	211.013
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.320.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.087.943
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	463
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	1.730.582
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	790.764
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	14.676
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	116.045
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	671.815
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	276.729
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	321.409
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	93.750
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	488.748
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	534
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	658.388

30. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de agosto de 2024.