



MRV & CO

 **MRV**

 **Urba**

 **Luggo**

SENSIA
INCORPORADORA

RESIA

Informações Contábeis Intermediárias

3T24

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	28
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.....	37
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	37
19. Partes relacionadas.....	39
20. Patrimônio líquido	44
21. Informação por segmento	48
22. Receita operacional líquida.....	49
23. Custos e despesas operacionais.....	50
24. Despesas e receitas financeiras	51
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	52
26. Impostos correntes e diferidos.....	60
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	62
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	63
29. Seguros.....	64
30. Evento subsequente	64
31. Autorização para emissão das informações trimestrais	65

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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro 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), 13 de novembro de 2024.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira'.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	339.990	406.767	128.607	109.243
Títulos e valores mobiliários	5	1.854.506	2.330.698	976.782	1.629.492
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.036.416	2.593.205	1.233.965	1.071.408
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6 (a)	437.918	257.328	240.088	110.560
Imóveis a comercializar	7	4.990.024	4.588.462	2.257.823	2.167.555
Tributos a recuperar	16	189.483	137.821	141.461	102.358
Despesas antecipadas		185.566	146.030	85.618	80.047
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	-	86.107	-	86.107
Outros ativos		247.897	224.246	142.994	165.804
		11.281.800	10.770.664	5.207.338	5.522.574
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	978.359	891.196	-	-
Total do ativo circulante		12.260.159	11.661.860	5.207.338	5.522.574
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	668.487	545.123	471.026	442.418
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.112.640	2.433.792	1.281.683	1.016.264
Imóveis a comercializar	7	3.672.005	3.834.998	1.913.934	2.298.240
Impostos diferidos ativos	26	223.039	206.794	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		97.211	85.494	1.755.677	1.378.701
Despesas antecipadas		226.774	145.998	104.075	65.827
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	-	36.937	-	36.937
Outros ativos		728.701	646.591	433.369	389.054
Total do ativo realizável a longo prazo		8.728.857	7.935.727	6.147.832	5.815.509
Participações em investidas	8	326.985	281.424	3.481.635	3.563.258
Propriedades para investimento	9	4.598.373	4.033.526	51.591	59.983
Imobilizado	10	1.236.817	979.159	781.815	706.886
Intangível	11	180.361	180.006	166.163	168.266
Total do ativo não circulante		15.071.393	13.409.842	10.629.036	10.313.902
Total do ativo		27.331.552	25.071.702	15.836.374	15.836.476
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		828.833	724.177	450.316	587.566
Contas a pagar por aquisição de investimento		11.387	21.758	-	13.836
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	33.469	-	33.469	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.945.808	1.365.635	922.670	906.154
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	895.932	898.135	383.384	367.719
Adiantamentos de clientes	14	221.609	290.165	106.816	170.857
Obrigações sociais e trabalhistas	15	276.267	224.535	131.144	114.188
Obrigações fiscais	16	148.503	153.260	107.165	95.923
Provisão para manutenção de imóveis	17	94.291	78.145	49.280	45.251
Impostos diferidos passivos	26	80.552	66.325	30.074	22.749
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	501.076	482.733	477.089	324.429
Passivo de cessão	6 (e)	567.492	390.760	241.030	181.159
Outros passivos		556.913	450.561	162.079	144.515
		7.162.132	5.146.189	3.094.516	2.974.346
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	446.908	480.029	-	-
Total do passivo circulante		7.609.040	5.626.218	3.094.516	2.974.346
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		15.934	13.981	14.172	1.765
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	61.408	43.233	61.408	43.233
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	5.487.153	6.481.636	3.223.160	3.432.856
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.412.617	2.520.773	1.134.977	1.430.723
Adiantamentos de clientes	14	165.720	158.462	106.629	82.227
Provisão para manutenção de imóveis	17	223.155	200.359	96.830	90.383
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	115.114	108.450	79.915	73.306
Impostos diferidos passivos	26	85.668	96.867	30.951	24.122
Passivo de cessão	6 (e)	2.834.764	1.644.001	1.225.165	749.172
Outros passivos		832.735	613.080	198.818	188.988
Total do passivo não circulante		12.234.268	11.880.842	6.172.025	6.116.775
Total do passivo		19.843.308	17.507.060	9.266.541	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		67.282	58.210	67.282	58.210
Reservas de lucros		1.066.758	1.104.356	1.066.758	1.104.356
Ajuste de avaliação patrimonial		68.588	(33.423)	68.588	(33.423)
Prejuízos acumulados		(253.354)	-	(253.354)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		6.569.833	6.745.355	6.569.833	6.745.355
Participações não controladoras	20 (g)	918.411	819.287	-	-
Total do patrimônio líquido		7.488.244	7.564.642	6.569.833	6.745.355
Total do passivo e patrimônio líquido		27.331.552	25.071.702	15.836.374	15.836.476

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2024		2023		2024		2023	
		3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses
Receita operacional líquida	22	2.439.978	6.632.931	1.973.612	5.489.155	935.311	2.511.939	707.679	2.096.647
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.795.307)	(4.890.070)	(1.513.029)	(4.269.917)	(705.455)	(1.902.562)	(604.855)	(1.825.908)
Lucro bruto		644.671	1.742.861	460.583	1.219.238	229.856	609.377	102.824	270.739
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(206.907)	(576.763)	(196.353)	(549.122)	(120.567)	(348.692)	(121.177)	(349.173)
Despesas gerais e administrativas	23	(190.867)	(532.068)	(151.706)	(459.231)	(123.350)	(340.133)	(104.124)	(315.566)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(15.349)	(118.157)	(58.978)	(37.576)	(15.450)	(65.948)	(43.827)	(98.494)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(44.573)	(104.783)	(29.128)	(67.453)	117.887	355.976	177.984	462.490
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		186.975	411.090	24.418	105.856	88.376	210.580	11.680	(30.004)
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	(264.181)	(908.187)	(211.327)	(335.843)	(143.133)	(612.489)	(185.306)	(199.291)
Receitas financeiras	24	68.584	222.961	61.235	162.150	41.369	141.616	39.219	110.288
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	35.328	92.930	21.304	85.102	17.088	46.110	11.234	47.337
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		26.706	(181.206)	(104.370)	17.265	3.700	(214.183)	(123.173)	(71.670)
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(37.209)	(89.128)	(42.319)	(122.329)	(12.639)	(33.415)	(15.611)	(45.975)
Diferidos	26	7.126	30.262	6.964	198.555	(3.783)	(5.756)	2.257	192.793
	26	(30.083)	(58.866)	(35.355)	76.226	(16.422)	(39.171)	(13.354)	146.818
(Prejuízo) lucro líquido do período		(3.377)	(240.072)	(139.725)	93.491	(12.722)	(253.354)	(136.527)	75.148
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		(12.722)	(253.354)	(136.527)	75.148				
Acionistas não controladores		9.345	13.282	(3.198)	18.343				
		(3.377)	(240.072)	(139.725)	93.491				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	20 (h)	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14832	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14832
Diluído	20 (h)	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14801	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14801

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado				Individual			
	2024		2023		2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
(Prejuízo) lucro líquido do período	(3.377)	(240.072)	(139.725)	93.491	(12.722)	(253.354)	(136.527)	75.148
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	(37.583)	207.057	57.437	(67.594)	(21.202)	126.776	39.541	(44.058)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(7.096)	(24.765)	(5.950)	50.986	(7.096)	(24.765)	(5.950)	50.986
Total de resultados abrangentes do período	(48.056)	(57.780)	(88.238)	76.883	(41.020)	(151.343)	(102.936)	82.076
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	(41.020)	(151.343)	(102.936)	82.076				
Acionistas não controladores	(7.036)	93.563	14.698	(5.193)				
	(48.056)	(57.780)	(88.238)	76.883				

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	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	1.001.192	-	(47.202)	-	-	-	-	-	-	953.990	-	953.990
Transações de capital	-	-	-	-	-	(12.674)	-	-	-	(12.674)	(68.110)	(80.784)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.783	13.783
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(44.058)	-	(44.058)	(23.536)	(67.594)
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	50.986	-	-	50.986	-	50.986
Opções de ações	-	-	-	11.764	-	-	-	-	-	11.764	-	11.764
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.374	47.374
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	75.148	75.148	18.343	93.491
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	5.616.600	(388)	(73.511)	126.807	102.266	1.033.441	(48.568)	30.804	75.148	6.862.599	734.719	7.597.318
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	-	-	-	-	-	(37.598)	-	-	-	(37.598)	(64.437)	(102.035)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.512)	(35.512)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	126.776	-	126.776	80.281	207.057
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(24.765)	-	-	(24.765)	-	(24.765)
Opções de ações	-	-	-	9.072	-	-	-	-	-	9.072	-	9.072
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.510	105.510
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	-	-	(253.354)	(253.354)	13.282	(240.072)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	140.871	102.266	964.492	(53.276)	121.864	(253.354)	6.569.833	918.411	7.488.244

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		nove meses de		nove meses de	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Prejuízo (Lucro) líquido do período		(240.072)	93.491	(253.354)	75.148
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		129.543	93.341	92.818	80.169
Opções outorgadas reconhecidas	23	8.327	12.047	9.368	11.444
Baixa na venda de imobilizado		1.503	2.090	922	2.126
Resultados financeiros		378.931	155.483	205.827	119.094
Resultado de equivalência patrimonial	8	104.783	67.453	(355.976)	(462.490)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	(53.710)	(57.019)	(3.020)	7.061
Provisão para manutenção de imóveis		97.158	85.150	37.048	35.248
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		103.853	112.154	63.583	71.087
Provisão para risco de crédito		168.889	191.807	84.594	97.616
Amortização de despesas antecipadas		164.976	121.918	61.716	47.281
Resultado com instrumento financeiro derivativo		194.877	(74.553)	194.877	(74.551)
IRPJ e CSLL diferidos	26	(30.262)	(198.555)	5.756	(192.793)
PIS e COFINS diferidos		16.257	(7.794)	8.398	(7.470)
		1.045.053	597.013	152.557	(191.030)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(1.366.165)	(878.534)	(594.779)	(191.537)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		139.829	229.833	160.867	198.362
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(223.577)	(160.703)	(77.974)	(72.229)
(Aumento) redução de outros ativos		419.316	(41.587)	(39.993)	7.475
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		15.488	(195.677)	(170.961)	(40.164)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		48.192	51.961	16.956	29.484
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		91.941	185.137	41.702	51.210
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(29.496)	21.314	(19.961)	13.862
Aumento (redução) de outros passivos		(6.823)	(38.943)	(24.350)	(35.002)
Juros pagos		(55.992)	(77.403)	(17.247)	(24.593)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(103.412)	(130.907)	(32.031)	(46.220)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(62.760)	(75.151)	(33.200)	(43.962)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(111.262)	(100.632)	(66.583)	(62.926)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(199.668)	(614.279)	(704.997)	(407.270)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(5.665.278)	(6.928.312)	(5.048.830)	(4.002.512)
Redução em títulos e valores mobiliários		6.120.055	7.226.191	5.776.021	4.423.122
Adiantamentos a empresas ligadas		(27.332)	(84.579)	(1.752.167)	(1.694.651)
Recebimentos de empresas ligadas		18.563	78.410	1.379.180	1.492.658
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(8.877)	(6.607)	653.771	372.133
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(7.617)	(37.603)	(1.152)	(18.249)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		130.801	397.108	130.801	21.482
Aquisição de propriedades para investimento		(723.257)	(1.287.797)	(1.752)	(13.239)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(203.243)	(178.868)	(166.267)	(140.422)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(366.185)	(822.057)	969.605	440.322
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		4.347	953.990	4.347	953.990
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		50.548	42.000	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.797.349	3.040.252	1.077.115	853.249
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(2.765.015)	(2.417.972)	(1.392.318)	(1.117.670)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(589.842)	(581.441)	(340.592)	(404.915)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		1.724.156	1.131.746	713.361	522.486
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(588.732)	(339.254)	(273.705)	(187.169)
Adição de outros passivos financeiros		49.100	57.020	49.100	-
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(44.954)	(351.916)	(44.954)	(351.916)
Transações de capital		(136.031)	(87.056)	(37.598)	(12.674)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	(35.512)	13.783	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		465.414	1.461.152	(245.244)	255.381
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		33.662	(18.467)	-	-
(Redução) aumento no caixa e equivalentes de caixa		(66.777)	6.349	19.364	288.433
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		406.767	733.748	109.243	145.593
No final do período		339.990	740.097	128.607	434.026
(Redução) aumento no caixa e equivalentes de caixa		(66.777)	6.349	19.364	288.433

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		nove meses de		nove meses de	
		2024	2023	2024	2023
Receitas					
Receita operacional bruta		6.896.151	5.744.911	2.626.860	2.208.768
Outras receitas		4.329	(247)	16.009	(3.228)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		31.038	27.266	30.509	27.235
Provisão para risco de crédito		(168.889)	(191.807)	(84.594)	(97.616)
		6.762.629	5.580.123	2.588.784	2.135.159
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		(4.741.488)	(3.846.117)	(2.244.659)	(1.940.589)
Valor adicionado bruto		2.021.141	1.734.006	344.125	194.570
Depreciação e amortização		(129.543)	(93.341)	(92.818)	(80.169)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		1.891.598	1.640.665	251.307	114.401
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(104.783)	(67.453)	355.976	462.490
Receitas financeiras		340.911	298.140	203.270	185.962
		236.128	230.687	559.246	648.452
Valor adicionado total a distribuir		2.127.726	1.871.352	810.553	762.853
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:		1.141.862	914.538	443.038	324.548
Remuneração direta		907.582	722.888	296.997	212.666
Benefícios		174.557	144.023	107.429	83.847
FGTS		59.723	47.627	38.612	28.035
Impostos, taxas e contribuições:		500.886	333.913	288.356	81.840
Federais		376.014	203.066	234.326	16.054
Municipais		125.227	129.648	53.866	64.767
Estaduais		(355)	1.199	164	1.019
Remuneração de capitais de terceiros:		725.050	529.410	332.513	281.317
Juros		572.089	400.651	251.184	205.167
Aluguéis / Arrendamentos		152.961	128.759	81.329	76.150
Remuneração de capitais próprios:		(240.072)	93.491	(253.354)	75.148
(Prejuízo) lucro no período		(253.354)	75.148	(253.354)	75.148
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	13.282	18.343	-	-
Valor adicionado distribuído		2.127.726	1.871.352	810.553	762.853

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de setembro 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o Grupo realizou dez operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$2,2 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$1,8 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

Resia

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a Resia concluiu a venda de um ativo pelo valor total de US\$118,5 milhões (R\$621,5 milhões) e lucro líquido de US\$9,1 milhões (R\$50,7 milhões).

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 setembro 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		
	nove meses de 2023			nove meses de 2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro do período	93.491	-	93.491	75.148	-	75.148
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	503.522	-	503.522	(266.178)	-	(266.178)
	597.013	-	597.013	(191.030)	-	(191.030)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(850.991)	-	(850.991)	(57.929)	-	(57.929)
Aumento (redução) nos passivos operacionais	23.792	-	23.792	19.390	-	19.390
Juros pagos	(658.844)	581.441	(77.403)	(429.508)	404.915	(24.593)
Outros	(306.690)	-	(306.690)	(153.108)	-	(153.108)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(1.195.720)	581.441	(614.279)	(812.185)	404.915	(407.270)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(822.057)	-	(822.057)	440.322	-	440.322
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(581.441)	(581.441)	-	(404.915)	(404.915)
Outros	2.042.593	-	2.042.593	660.296	-	660.296
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	2.042.593	(581.441)	1.461.152	660.296	(404.915)	255.381
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(18.467)	-	(18.467)	-	-	-
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	6.349	-	6.349	288.433	-	288.433

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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Caixa	1.696	198	1.689	186
Bancos – conta movimento	248.355	335.672	60.750	60.649
	250.051	335.870	62.439	60.835
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	67.129	17.672	66.168	14.389
Operações compromissadas com lastro em debêntures	22.810	53.225	-	34.019
	89.939	70.897	66.168	48.408
Total	339.990	406.767	128.607	109.243

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 86,6% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 93,3% da taxa DI no Individual (93,4% da taxa DI no Consolidado e 99,7% 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	
		30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.080.806	2.310.532	1.322.703	1.859.299
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	293.967	404.742	107.860	144.161
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	5.520	55.364	4.296	51.942
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	8.985	20.576	395	3.342
Conta escrow	(v)	49.676	42.545	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		71.485	28.896	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		12.554	13.166	12.554	13.166
Total		2.522.993	2.875.821	1.447.808	2.071.910
Circulante		1.854.506	2.330.698	976.782	1.629.492
Não circulante		668.487	545.123	471.026	442.418
		2.522.993	2.875.821	1.447.808	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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 100,4% da taxa DI no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual (85,4% da taxa DI no Consolidado e 83,7% 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:	30/09/24				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	44.186	2.465	-	41.449	2.356
Pagamento de dívidas	268.796	1.115	46.859	268.796	-
Outros	657	1.940	2.817	653	1.940
Total	313.639	5.520	49.676	310.898	4.296

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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Fundos de investimentos	998.153	1.555.622	634.494	1.251.819
Letras financeiras privadas	67.353	143.516	42.814	115.488
Operações compromissadas	21.206	-	13.480	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	74.110	1.891	47.109	1.521
Debêntures	12.077	12.791	7.677	10.293
Títulos de crédito privado	378.964	123.040	240.895	99.011
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	8.216	18.008	5.222	14.491
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	343.916	369.419	218.617	297.274
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	104.645	70.252	66.519	56.532
Outros títulos públicos	72.125	15.891	45.848	12.788
Outros	41	102	28	82
Total	2.080.806	2.310.532	1.322.703	1.859.299

Em 30 de setembro 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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	7.047.738	5.780.051	2.952.440	2.459.740
Ajustes a valor presente	(454.424)	(339.650)	(218.783)	(158.322)
Provisão para risco de crédito	(444.258)	(413.404)	(218.009)	(213.746)
	6.149.056	5.026.997	2.515.648	2.087.672
Circulante				
Circulante	3.036.416	2.593.205	1.233.965	1.071.408
Não circulante	3.112.640	2.433.792	1.281.683	1.016.264
	6.149.056	5.026.997	2.515.648	2.087.672
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas				
	437.918	257.328	240.088	110.560

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 foram de 0,45589% ao mês a 0,81445% ao mês (0,56826% 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 41,4% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2024, sendo este R\$4.157.259 (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 28,8% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (32,3% e 0,03% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2024, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$3.556.283 (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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
Adições	(326.689)	(317.906)	(171.385)	(166.331)
Recebimentos/reversões	157.800	126.099	86.791	68.715
Baixas	138.035	103.335	80.331	53.924
Saldo final	(444.258)	(419.672)	(218.009)	(217.484)
Circulante				
Circulante	(263.686)	(262.750)	(132.046)	(137.633)
Não circulante	(180.572)	(156.922)	(85.963)	(79.851)
	(444.258)	(419.672)	(218.009)	(217.484)

(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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	3.886.301	2.664.594	1.523.799	1.055.059
Custo a incorrer (*)	(2.244.279)	(1.606.678)	(861.116)	(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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	4.776.479	3.782.755	1.860.908	1.505.734
13 a 24 meses	2.280.831	1.698.603	916.419	708.248
25 a 36 meses	1.089.265	802.241	469.518	326.233
37 a 48 meses	565.251	491.979	245.719	208.109
Após 48 meses	1.323.531	916.013	546.883	394.407
	10.035.357	7.691.591	4.039.447	3.142.731
Clientes por incorporação de imóveis	6.149.056	5.026.997	2.515.648	2.087.672
Receita de vendas a apropriar	3.886.301	2.664.594	1.523.799	1.055.059
	10.035.357	7.691.591	4.039.447	3.142.731

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2024, a Companhia iniciou operação de venda de recebíveis no valor global de R\$170.000. Até 30 de setembro de 2024, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$153.727, com desconto de cessão de R\$47.655 e constituição de fundo de reserva de R\$9.304.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	URBA	Total operações nove meses de 2023
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	jun/23	
Securitizadora / 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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações nove meses de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	jun/24	jun/24	jun/24	set/24	set/24	set/24	set/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	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%	DI + 2,25% e 5,25%	IPCA + 7,00% e 8,25%	1,09% a.m.	IPCA + 8,00% e 9,97%	
Duration original (meses)	23	59	59	17	46	60	60	146	48	63	
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	250.519	292.741	51.249	287.868	222.041	60.552	59.041	1.981.895
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	20.519	(25.259)	2.573	66.868	(26.959)	10.899	1.279	124.838
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	230.000	318.000	48.676	221.000	249.000	49.653	57.762	1.857.057
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	-	21.465	1.443	-	16.808	-	1.461	64.857
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	596	12.157	1.522	2.776	8.416	-	1.724	61.146
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	229.404	284.378	45.711	218.224	223.776	49.653	54.577	1.731.054

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

	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações nove meses de 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23	set/23	set/23	set/23	set/23	set/23	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	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%	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	DI + 1,52% e 4,16%	IPCA + 8,25% a 11,25%	IPCA + 8,00% a 10,55%		
Duration original (meses)	21	21	22	56	23	23	58	48		
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	Opea		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim		
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	167.611	176.462	131.057	41.892	1.469.873	
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	13.611	13.162	13.057	3.429	126.810	
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	154.000	163.300	118.000	38.463	1.343.063	
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	25.600	26.700	5.700	1.481	147.981	
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	6.522	5.406	5.026	1.085	50.567	
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	121.878	131.194	107.274	35.897	1.144.515	

(*) 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	
	nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	2.034.761	357.606
Adições	1.849.801	1.327.761
Juros	256.668	88.753
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(150.242)	(3.044)
Pagamentos	(588.732)	(339.254)
Saldo final	3.402.256	1.431.822
Circulante	567.492	385.697
Não circulante	2.834.764	1.046.125
	3.402.256	1.431.822

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					30/09/24	31/12/23
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	60	222.008	-
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25%	102	246.948	-
MRV	set/24	Pró-soluto	1,09% a.m.	48	48.896	-
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	63	57.783	-
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50%	17	198.996	-
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87%	46	308.041	-
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	60	48.206	-
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	300.005	-
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90%	59	302.447	-
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	78.317	-
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00%	19	216.274	260.284
MRV	dez/23	Pró-soluto	1,03% a.m.	20	80.994	103.133
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07%	61	290.986	306.684
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	70.638	76.838
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	117.192	141.745
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	121.127	148.553
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	98.171	114.694
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	33.914	36.834
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	192.523	247.315
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	125.257	151.457
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	118.197	160.523
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	105.454	143.969
MRV	set/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	24	19.882	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
					3.402.256	2.034.761
Circulante					567.492	390.760
Não circulante					2.834.764	1.644.001
					3.402.256	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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Imóveis em construção	3.970.816	3.839.505	1.766.471	1.773.610
Imóveis concluídos	210.379	150.455	99.475	71.451
Estoques de terrenos	4.298.194	4.341.474	2.241.205	2.557.819
Adiantamentos a fornecedores	111.347	91.616	64.513	62.829
Estoques de materiais	71.293	410	93	86
Total	8.662.029	8.423.460	4.171.757	4.465.795
Circulante	4.990.024	4.588.462	2.257.823	2.167.555
Não circulante	3.672.005	3.834.998	1.913.934	2.298.240
	8.662.029	8.423.460	4.171.757	4.465.795

Em 30 de setembro de 2024, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.266.956 referem-se a projetos lançados e R\$914.239 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 setembro 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\$894.705 e R\$537.365 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 setembro 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\$378.628 e R\$146.654 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 às 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:

	30/09/24			31/12/23		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	83,66%	(92.384)	(77.288)	82,70%	(16.078)	(13.297)
Mais valia		-	7.535		-	8.514
Ágio		-	21.326		-	21.326
Total MRL [1]		(92.384)	(48.427)		(16.078)	16.543
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	78,35%	187.100	146.593	78,30%	126.735	99.234
Mais valia		-	(111)		-	1.123
Ágio		-	17.933		-	18.292
Total Prime [2]		187.100	164.415		126.735	118.649
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	2.106	1.369	65,00%	4.029	2.619
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	3.037	1.519	50,00%	8.946	4.473
SPEs e outras (38)		60.898	83.460		89.210	81.990
SCPs (34)		6.150	2.831		5.932	2.790
Total das controladas em conjunto		166.907	205.167		218.774	227.064
Eliminação de participações indiretas		-	(379.258)		-	(428.373)
Total das controladas em conjunto		166.907	(174.091)		218.774	(201.309)
Participações em investidas - Consolidado			326.985			281.424
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(501.076)			(482.733)
Total das controladas em conjunto			(174.091)			(201.309)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.005.995	1.005.995	100,00%	1.063.607	1.063.607
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.735	30.148	95,00%	31.751	30.163
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	111.556	59.454	53,55%	145.706	75.722
SCP Área Juliana	99,00%	1.423	1.409	99,00%	3.037	3.007
SCP Atacadão 2	50,00%	15.922	7.961	50,00%	23.734	11.867
SCP Golden Park	50,00%	7.031	3.516	50,00%	9.085	4.543
SCP Gran Turques	50,00%	5.365	2.683	50,00%	11.105	5.553
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	(606)	(303)	50,00%	(2.134)	(1.067)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	265	133	50,00%	12.207	6.104
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	17.678	8.839	50,00%	16.794	8.397
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	3.012	1.506	50,00%	15.168	7.584
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	30.822	15.411	50,00%	16.281	8.141
SCP SV Rizzo	50,00%	23.049	11.525	50,00%	5.314	2.657
SCP Trento 04	50,00%	1.557	779	50,00%	18.019	9.010
SCP Trento 06	50,00%	12.870	6.435	65,00%	1.711	1.112
SCPs (229)		541.759	316.788		594.593	343.381
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(31.414)	(31.414)	100,00%	(22.965)	(22.965)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	5.745	5.745	100,00%	12.499	12.499
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	17.138	8.569	50,00%	10.148	5.074
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(15.182)	(9.109)	60,00%	(1.782)	(1.069)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	26.793	26.793	100,00%	20.958	20.958
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	38.198	37.816	99,00%	56.169	55.607
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	26.372	26.372	100,00%	10.641	10.641
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	4.803	4.803	100,00%	8.073	8.073
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	12.505	12.505	100,00%	1.462	1.462
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	2.826	2.826	100,00%	6.207	6.207
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	(5.644)	(5.644)	100,00%	78	78
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	86.668	86.668	100,00%	102.172	102.172
MRV MD Caxangá SPE Ltda.	100,00%	(9.237)	(9.237)	100,00%	1.779	1.779
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	19.776	19.776	100,00%	20.864	20.864
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	47.619	47.619	100,00%	44.912	44.912
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	16.399	16.399	100,00%	962	962
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	26.659	26.659	100,00%	20.593	20.593
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	19.530	19.530	100,00%	12.517	12.517

	30/09/24			31/12/23		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas:						
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	(14.989)	(14.989)	100,00%	6.219	6.219
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(3.812)	(3.774)	99,00%	(2.883)	(2.854)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(332)	(332)	100,00%	5.686	5.686
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	6.492	6.492	100,00%	16.493	16.493
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	127.170	63.585	50,00%	143.211	71.606
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	13.538	6.769	50,00%	2.187	1.094
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	114.689	57.345	50,00%	77.708	38.854
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	120.678	119.471	99,00%	173.372	171.638
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	3.023	2.993	99,00%	6.489	6.424
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	3.608	1.804	50,00%	21.046	10.523
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	5.301	2.651	50,00%	11.849	5.925
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	5.214	2.607	50,00%	30.816	15.408
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	4.389	1.756	40,00%	17.252	6.901
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	221.463	221.463	100,00%	177.050	177.050
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	11.146	11.146	100,00%	4.343	4.343
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	19.244	19.244	100,00%	9.632	9.632
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	3.428	3.428	100,00%	16.332	16.332
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	17.930	17.930	100,00%	(2.893)	(2.893)
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	18.780	18.780	100,00%	21.484	21.484
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	8.276	8.193	99,00%	453	448
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(3.793)	(3.793)	100,00%	6.596	6.596
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	50.460	50.460	100,00%	42.681	42.681
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	32.616	32.616	100,00%	15.367	15.367
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	11.620	11.620	100,00%	5.062	5.062
SPEs e outras (475)		276.171	118.229		410.044	243.456
Juros capitalizados		-	284.730		-	238.145
Total das controladas		3.151.297	2.799.379		3.486.861	3.011.765
Total das controladas e controladas em conjunto		3.318.204	3.004.546		3.705.635	3.238.829
Participações em investidas - Individual			3.481.635			3.563.258
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(477.089)			(324.429)
Total das controladas e controladas em conjunto			3.004.546			3.238.829

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
	30/09/24	30/09/23	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
			2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	82,70%	(36.220)	(12.080)	(76.320)	(11.741)	(30.302)	(9.977)	(63.464)	(9.609)
Mais valia			-	-	-	-	(234)	(970)	(979)	(2.685)
Total MRL [1]			(36.220)	(12.080)	(76.320)	(11.741)	(30.536)	(10.947)	(64.443)	(12.294)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,35%	78,30%	26.456	12.604	60.150	61.908	20.728	9.869	47.252	45.671
Mais valia			-	-	-	-	(860)	(785)	(1.507)	(2.625)
Total Prime [2]			26.456	12.604	60.150	61.908	19.868	9.084	45.745	43.046
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	(108)	(266)	(1.127)	(518)	(70)	(173)	(733)	(337)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.489)	68	(2.774)	(263)	(745)	34	(1.387)	(132)
SPEs e outras (38)			(7.794)	(998)	(17.419)	1.280	(3.447)	(1.542)	(6.539)	(2.413)
SCPs (34)			(1.397)	(1.656)	(4.678)	(7.214)	(812)	(1.252)	(2.911)	(4.659)
Total das controladas em conjunto			(20.552)	(2.328)	(42.168)	43.452	(15.742)	(4.796)	(30.268)	23.211
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(28.831)	(24.332)	(74.515)	(90.664)
Total das controladas em conjunto			(20.552)	(2.328)	(42.168)	43.452	(44.573)	(29.128)	(104.783)	(67.453)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(52.319)	(14.016)	(157.796)	(16.642)	(52.319)	(14.016)	(157.796)	(16.642)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	(24)	58	(15)	(107)	(23)	55	(14)	(102)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	53,55%	(7.547)	(25.990)	(34.222)	(57.538)	(4.117)	(13.918)	(17.765)	(30.812)
SCP Área Juliana	99,00%	99,00%	134	(1.841)	(2.039)	(5.808)	133	(1.823)	(2.019)	(5.750)
SCP Atacadão 2	50,00%	50,00%	1.273	4.306	4.774	9.075	637	2.153	2.387	4.538
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	515	645	510	13.551	258	323	255	6.776
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	192	2.358	(1.017)	11.791	96	1.179	(509)	5.896

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	30/09/24	30/09/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas:										
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	50,00%	(55)	(2.625)	(2.314)	(11.324)	(28)	(1.313)	(1.157)	(5.662)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	(3.597)	2.172	(14.857)	11.656	(1.799)	1.086	(7.429)	5.828
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	50,00%	(128)	(3.414)	(2.168)	(10.979)	(64)	(1.707)	(1.084)	(5.490)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(7.930)	(4.395)	(19.195)	(4.391)	(3.965)	(2.198)	(9.598)	(2.196)
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	1.775	1.451	13.422	2.174	888	726	6.711	1.087
SCP SV Rizzo	50,00%	50,00%	7.052	(5)	18.933	(43)	3.526	(3)	9.467	(22)
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	(5.543)	6.829	(2.983)	13.762	(2.772)	3.415	(1.492)	6.881
SCP Trento 06	50,00%	65,00%	6.186	(1)	12.616	(2)	3.093	(1)	6.308	(1)
SCPs (229)			1.494	(11.084)	(2.401)	(16.474)	428	(7.403)	(3.848)	(12.942)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(920)	(2.236)	(1.431)	(17.951)	(920)	(2.236)	(1.431)	(17.951)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.720)	3.014	(4.097)	13.392	(2.720)	3.014	(4.097)	13.392
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.092	(211)	17.306	2.807	2.046	(106)	8.653	1.404
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(3.527)	(3.504)	(13.399)	(12.911)	(2.116)	(2.102)	(8.039)	(7.747)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	908	2.182	6.250	8.013	908	2.182	6.250	8.013
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.665	13.376	30.328	53.574	2.638	13.242	30.025	53.038
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.555	1.340	16.011	475	5.555	1.340	16.011	475
MRV Clube Espanhol Ltda QTO1 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(74)	4.259	(226)	8.250	(74)	4.259	(226)	8.250
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.535	277	15.730	(188)	6.535	277	15.730	(188)
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(190)	5.106	(1.538)	9.942	(190)	5.106	(1.538)	9.942
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.426)	(2.310)	(4.828)	(7.255)	(1.426)	(2.310)	(4.828)	(7.255)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	16.308	13.588	35.759	42.710	16.308	13.588	35.759	42.710
MRV MD Caxangá SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(8.471)	130	(8.590)	126	(8.471)	130	(8.590)	126
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.015	6.323	5.575	15.302	3.015	6.323	5.575	15.302
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	23.190	22.795	43.355	28.977	23.190	22.795	43.355	28.977
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.553	(44)	28.331	(65)	3.553	(44)	28.331	(65)
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.195	3.277	9.133	5.815	2.195	3.277	9.133	5.815
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.853)	2.682	8.113	7.103	(1.853)	2.682	8.113	7.103
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(7.676)	(829)	(29.387)	(11.184)	(7.676)	(829)	(29.387)	(11.184)
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(490)	(1.855)	(929)	(5.734)	(485)	(1.836)	(920)	(5.677)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.020)	2.630	(987)	10.753	(1.020)	2.630	(987)	10.753
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(67)	839	612	12.143	(67)	839	612	12.143
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	57	24.681	25.211	94.471	29	12.341	12.606	47.236
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	50,00%	9.008	(76)	9.190	(194)	4.504	(38)	4.595	(97)
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	53.944	20.596	116.642	54.196	26.972	10.298	58.321	27.098
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	4.668	52.465	74.208	114.203	4.621	51.940	73.466	113.061
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(787)	295	(2.063)	5.776	(779)	292	(2.042)	5.718
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(648)	9.668	(380)	17.689	(324)	4.834	(190)	8.845
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.293	3.575	9.396	5.485	647	1.788	4.698	2.743
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	385	7.206	1.323	25.596	193	3.603	662	12.798
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	2.081	3.732	7.613	16.309	832	1.493	3.045	6.524
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	100.580	63.679	229.918	131.737	100.580	63.679	229.918	131.737
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.385	(22)	7.949	(43)	4.385	(22)	7.949	(43)
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.864	3.193	14.101	7.510	6.864	3.193	14.101	7.510
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(407)	7.936	(2.448)	10.027	(407)	7.936	(2.448)	10.027
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	22.897	3.013	44.555	6.164	22.897	3.013	44.555	6.164
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.405	445	(3.121)	9.643	1.405	445	(3.121)	9.643
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.673	(154)	8.993	(227)	2.646	(152)	8.903	(225)
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.569)	2.058	(8.261)	8.559	(2.569)	2.058	(8.261)	8.559
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(522)	-	23.842	(17)	(522)	-	23.842	(17)
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.370	(13)	19.220	(14)	4.370	(13)	19.220	(14)
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	634	520	13.774	518	634	520	13.774	518
SPEs e outras (475)			(5.597)	(17.166)	(43.107)	(47.303)	(7.913)	(11.316)	(41.718)	(45.902)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(18.333)	(11.888)	(45.552)	(31.367)
Total das controladas			185.774	210.908	508.894	562.880	133.629	182.780	386.244	439.279
Total das controladas e controladas em conjunto			165.222	208.580	466.726	606.332	117.887	177.984	355.976	462.490

- [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 83,66%. 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\$34.348 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 78,35%. 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 setembro 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 setembro de 2024, os valores restritos para distribuição montam em R\$315.715 (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
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(13.297)	-	(63.464)	(527)	(77.288)
Mais valia	8.514	-	(979)	-	7.535
Ágio	21.326	-	-	-	21.326
Total MRL	16.543	-	(64.443)	(527)	(48.427)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	99.234	-	47.252	107	146.593
Mais valia	1.123	-	(1.507)	273	(111)
Ágio	18.292	-	-	(359)	17.933
Total Prime	118.649	-	45.745	21	164.415
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	2.619	(517)	(733)	-	1.369
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	4.473	(1.567)	(1.387)	-	1.519
SPEs e outras (38)	81.990	8.009	(6.539)	-	83.460
SCPs (34)	2.790	2.952	(2.911)	-	2.831
Total das controladas em conjunto	227.064	8.877	(30.268)	(506)	205.167
Eliminação de participações indiretas	(428.373)	-	(74.515)	123.630	(379.258)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	8.877	(104.783)	123.124	(174.091)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	281.424	6.374	(35.133)	74.320	326.985
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(482.733)	2.503	(69.650)	48.804	(501.076)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	8.877	(104.783)	123.124	(174.091)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.063.607	7.405	(157.796)	92.779	1.005.995
MRV Construções Ltda.	30.163	(1)	(14)	-	30.148
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	75.722	302	(17.765)	1.195	59.454
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	102.172	(51.263)	35.759	-	86.668
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	171.638	(125.633)	73.466	-	119.471
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	177.050	(185.505)	229.918	-	221.463
SCPs (241)	410.289	(31.599)	(2.008)	-	376.682
SPEs e outras (514) [2]	742.979	(276.354)	270.236	(122.093)	614.768
Juros capitalizados	238.145	-	(45.552)	92.137	284.730
Total das controladas	3.011.765	(662.648)	386.244	64.018	2.799.379
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(653.771)	355.976	63.512	3.004.546
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.563.258	(671.890)	526.755	63.512	3.481.635
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(324.429)	18.119	(170.779)	-	(477.089)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(653.771)	355.976	63.512	3.004.546
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	191.366	3.696	(58.438)	111.158	247.782
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(421.256)	2.911	(9.015)	(59.498)	(486.858)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	6.607	(67.453)	51.660	(239.076)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.389.372	(357.600)	513.912	28.881	3.574.565
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(232.354)	(14.533)	(51.422)	-	(298.309)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(372.133)	462.490	28.881	3.276.256

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

[2] Outros refere-se a sociedades alienadas no contexto dos negócios do segmento Luggo.

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

	30/09/24						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	27.990	77.248	2.378	5.257	37.998	7.025	134.463	55.294	2.703	8.782	65.129	7.642
Ativo não circulante	472.979	381.953	2.771	6.087	182.525	6.125	481.744	399.209	3.318	7.420	187.647	5.229
	500.969	459.201	5.149	11.344	220.523	13.150	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Passivo circulante	194.710	13.067	520	2.314	96.778	3.349	72.442	82.504	691	2.487	94.962	3.416
Passivo não circulante	398.643	259.034	2.523	5.993	62.847	3.651	559.843	245.264	1.301	4.769	68.604	3.523
Patrimônio líquido	(92.384)	187.100	2.106	3.037	60.898	6.150	(16.078)	126.735	4.029	8.946	89.210	5.932
	500.969	459.201	5.149	11.344	220.523	13.150	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Participação total %	83,66	78,35	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

	Nove meses de 2024						Nove meses 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	-	-	189	181	29.655	8	-	-	(615)	7.337	57.418	286
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(1.337)	(2.451)	(28.929)	(2.078)	-	-	(420)	(6.268)	(29.641)	(3.287)
Receitas (despesas) operacionais	(7.998)	(14.084)	(25)	(612)	(16.039)	(2.765)	(8.533)	(14.504)	(99)	(911)	(24.332)	(4.449)
Resultado de equivalência patrimonial	(15.607)	94.504	-	-	-	-	28.147	89.360	-	-	-	-
Resultado financeiro	(52.715)	(20.270)	36	131	(1.781)	175	(31.355)	(12.948)	630	(278)	(1.114)	301
Imposto de renda e contribuição social	-	-	10	(23)	(325)	(18)	-	-	(14)	(143)	(1.051)	(65)
Resultado do exercício	(76.320)	60.150	(1.127)	(2.774)	(17.419)	(4.678)	(11.741)	61.908	(518)	(263)	1.280	(7.214)
Participação total %	83,66	78,35	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

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 setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/24		31/12/23	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	12.178.553	44,56%	10.803.344	43,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	329.062	1,20%	336.219	1,34%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	294.419	1,08%	339.561	1,35%
Outras sociedades	9.393.594	34,37%	7.907.594	31,54%
Empreendimentos com segregação	22.195.628	81,21%	19.386.718	77,32%
Saldos sem segregação	5.135.924	18,79%	5.684.984	22,68%
Total do Consolidado	27.331.552	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 30/09/24	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/24	Custo líquido 31/12/23
Edificações	2,56%	755.739	(6.549)	749.190	3	818.375	255.727
Obras em andamento		2.071.820	-	2.071.820	3	2.236.434	2.204.704
Estoque de terrenos		1.442.700	-	1.442.700	3	1.822.744	1.113.107
Direito de uso		102.991	-	102.991		102.991	99.590
Subtotal Resia		4.373.250	(6.549)	4.366.701		4.980.544	3.673.128
Obras em andamento		115.449	-	115.449	3	144.254	237.933
Estoque de terrenos		64.632	-	64.632		64.632	62.482
Subtotal Controladas		4.553.331	(6.549)	4.546.782		5.189.430	3.973.543
Obras em andamento		313	-	313	3	313	8.932
Estoque de terrenos		51.278	-	51.278		51.278	51.051
Subtotal Individual [1]		51.591	-	51.591		51.591	59.983
Edificações		755.739	-	755.739		818.375	255.727
Obras em andamento		2.187.582	(6.549)	2.181.033		2.381.001	2.451.569
Estoque de terrenos		1.558.610	-	1.558.610		1.938.654	1.226.640
Direito de uso		102.991	-	102.991		102.991	99.590
Total Consolidado [1]		4.604.922	(6.549)	4.598.373		5.241.021	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 setembro de 2024, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$332.449 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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	4.033.526	4.096.163	59.983	131.394
Adições	664.419	1.359.897	1.752	13.239
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(107.574)	(62.149)	(1.129)	(60.926)
Transferências para controladas	-	-	(8.697)	(22.027)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(378.831)	(869.809)	-	-
Transferências para imobilizado	(60.259)	-	-	-
Juros capitalizados	139.698	144.641	-	-
Baixa de juros capitalizados	(29.422)	(3.205)	-	-
Baixa por venda de ativo	(125.534)	(27.990)	-	-
Depreciação	(6.748)	-	(318)	-
Ajuste de conversão de moeda	469.098	(150.379)	-	-
Saldo final	4.598.373	4.487.169	51.591	61.680

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	891.196	-
Transferências de propriedades para investimento	378.831	869.809
Adições	166.995	17.985
Baixa por venda de ativo	(541.761)	(299.788)
Juros capitalizados	2.024	-
Baixa de juros capitalizados	(29.710)	-
Ajuste de conversão de moeda	110.784	(9.773)
Saldo final [1]	978.359	578.233

[1] Em 30 de setembro de 2024, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$978.648 e são compostos pelos empreendimentos *Tributary*, *Resia Dallas West* 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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:							
Custo:							
Direito de uso		271.146	84.986	-	-	16.308	372.440
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		57.396	63.443	(132)	-	3.006	123.713
Aeronaves e veículos em uso		48.988	399	-	-	20	49.407
Máquinas e equipamentos		902.051	127.984	(1.356)	718	16.838	1.046.235
Móveis e utensílios		5.354	2.353	(35)	(147)	351	7.876
Equipamentos e instalações de informática		9.371	4.586	-	-	483	14.440
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		121.856	9.286	(1.068)	8.014	-	138.088
Obras em andamento		10.237	18.976	(347)	(8.585)	182	20.463
Total Custo		1.426.399	312.013	(2.938)	-	37.188	1.772.662
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	69.651	23.561	-	-	962	94.174
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	41.674	8.347	(98)	(143)	393	50.173
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.768	2.647	-	-	5	8.420
Máquinas e equipamentos	12,71%	268.275	32.265	(518)	143	2.807	302.972
Móveis e utensílios	10,00%	3.681	408	(35)	(142)	155	4.067
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.791	954	-	142	228	8.115
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	51.400	17.409	(885)	-	-	67.924
Total da depreciação acumulada		447.240	85.591	(1.536)	-	4.550	535.845
Total do imobilizado líquido		979.159	226.422	(1.402)	-	32.638	1.236.817
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Total do imobilizado líquido		778.390	87.541	(2.090)	-	(5.347)	858.494

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro 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	124.663	(1.295)	2.859	888.048
Móveis e utensílios		2.644	1.410	(35)	-	4.019
Equipamentos e instalações de informática		5.670	8	-	-	5.678
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		57.440	4.351	(800)	2.851	63.842
Obras em andamento		3.924	3.660	-	(3.810)	3.774
Total Custo		1.091.822	134.092	(2.262)	1.900	1.225.552
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	64.475	12.711	-	-	77.186
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	36.082	3.657	(98)	(143)	39.498
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.728	2.642	-	-	8.370
Máquinas e equipamentos	12,71%	242.113	31.163	(488)	2.211	274.999
Móveis e utensílios	10,00%	2.488	41	(35)	-	2.494
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.669	320	-	-	4.989
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	29.381	7.688	(719)	(149)	36.201
Total da depreciação acumulada		384.936	58.222	(1.340)	1.919	443.737
Total do imobilizado líquido		706.886	75.870	(922)	(19)	781.815
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:						
Total do imobilizado líquido		611.267	63.325	(2.126)	220	672.686

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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	332.550	5.437	(79)	35.358	1.889	375.155
Licença de uso de software	57.249	-	-	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.354	31.038	(22)	(35.358)	-	33.012
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	451.153	36.475	(101)	-	1.889	489.416
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	214.613	36.676	-	-	704	251.993
Licença de uso de software	56.534	528	-	-	-	57.062
Total amortização acumulada	271.147	37.204	-	-	704	309.055
Total Intangível	180.006	(729)	(101)	-	1.185	180.361
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:						
Total Intangível	181.082	408	-	-	(191)	181.299

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	314.318	1.666	-	35.224	351.208
Licença de uso de software	57.245	-	-	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.368	30.509	-	(35.224)	31.653
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	431.931	32.175	-	-	464.106
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	207.136	33.750	-	-	240.886
Licença de uso de software	56.529	528	-	-	57.057
Total amortização acumulada	263.665	34.278	-	-	297.943
Total Intangível	168.266	(2.103)	-	-	166.163
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Total Intangível	173.006	(3.072)	-	-	169.934

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 setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/24			31/12/23
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	-	-	-	85.732
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	26.381	-	26.381	54.817
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	-	-	-	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%	80.923	75.000	155.923	151.697
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	35.328	-	35.328	68.770
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	506.153	-	506.153	524.706
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	12.405	494.582	506.987	453.791
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.849	791.428	798.277	748.536
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	1.037	355.395	356.432	350.747
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	625	219.434	220.059	201.499
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	114.706	-	114.706	104.490
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	1.101	32.768	33.869	32.863
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	2.234	65.292	67.526	65.483
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	8.712	239.088	247.800	239.765
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	1.283	65.081	66.364	63.060
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	844	300.000	300.844	-
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	4.629	150.000	154.629	-
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	2.802	100.000	102.802	-
(-) Custo de captação				(14.427)	(63.835)	(78.262)	(84.712)
Total de debêntures e CRI - Individual				791.585	2.824.233	3.615.818	3.546.783
Financiamento à construção	R\$	06/24 a 04/29	TR + 8,43%	41.775	312.972	354.747	342.473
Financiamento à construção	R\$	04/25 a 04/27	DI + 2,08%	92	7.056	7.148	78.918
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 10/26	Poupança + 3,83%	36.330	3.899	40.229	62.118
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	52.888	75.000	127.888	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				131.085	398.927	530.012	792.227
Total Individual				922.670	3.223.160	4.145.830	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%	14.131	-	14.131	27.508
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	4.297	80.000	84.297	81.948
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	115.262	-	115.262	111.715
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	342	120.000	120.342	-
(-) Custo de captação				(1.136)	(874)	(2.010)	(2.411)
Total de debêntures e CRI - Controladas				132.896	199.126	332.022	278.814
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	-	-	226.718
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	115.718	115.718	66.093
Project loans	US\$	03/25 e 04/26	10,97% e 11,50%	191.664	26.636	218.300	259.634
Project loans	US\$	08/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 4,25%	265.579	313.227	578.806	319.129
Project loans	US\$	04/25 e 02/26	Bsby + 2,25% e 2,35%	140.414	303.857	444.271	316.147
Project loans	US\$	03/25 e 09/25	Term sofr + 4,25% e 5,88%	125.263	-	125.263	-
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	588.743	708.253	1.296.996	1.181.161
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	45.492	45.492	-
Loan agreements	US\$	12/24	Sofr + 2,89%	277.483	-	277.483	-
Loan agreements	US\$	04/25 a 09/25	Term sofr + 3,20%	108.962	-	108.962	-
Financiamento à construção	R\$	03/24 a 08/29	TR + 8,45%	60.401	417.979	478.380	416.922
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.360	7.443	12.803	15.795
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,42%	19.674	10.640	30.314	122.498
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,40%	10.991	9.689	20.680	21.446
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 11/26	Poupança + 4,99%	3.956	815	4.771	22.208
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,36%	93.076	105.429	198.505	264.029
(-) Custo de captação				(1.324)	(311)	(1.635)	(2.333)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.890.242	2.064.867	3.955.109	3.229.447
Total Controladas				2.023.138	2.263.993	4.287.131	3.508.261
Total Consolidado				2.945.808	5.487.153	8.432.961	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	
	nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	480.029	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	205.663	478.151
Captações	24.119	179.053
Juros provisionados	38.794	12.451
Amortização do custo na captação de recursos	-	70
Pagamento de principal	(302.738)	(308.404)
Pagamento de encargos financeiros	(55.639)	(17.349)
Ajuste de conversão de moeda	56.680	(50)
Saldo final	446.908	343.922

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 - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
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 - 27ª emissão	Única	100.000	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 1,91%
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	03/24 a 08/29	TR + 8,44%	TR + 8,44%
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 + 2,25%	DI + 2,25%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,40%	DI + 2,40%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 11/26	Poupança + 4,41%	Poupança + 4,41%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,55%	TLP + 2,55%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	08/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 4,25%	Sofr + 2,25% a 4,25%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25 e 04/26	10,97% e 11,50%	10,97% e 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%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25 e 09/25	Term sofr + 4,25% e 5,88%	Term sofr + 4,25% e 5,88%
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%
Loan agreements	-	-	09/24	Mensal	Mensal	04/25 a 09/25	Term sofr + 3,20%	Term sofr + 3,20%

A 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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
Debênture - 27ª emissão	R\$	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	100.000
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	08/23 a 04/29	TR + 8,43%	498.813
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/24 a 06/27	DI + 2,08%	26.449
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	11/24 a 01/27	Poupança + 3,83%	6.998
Total - Individual							1.082.260
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 08/29	TR + 8,45%	726.882
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/23 a 03/27	DI + 2,42%	22.689
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 02/27	Poupança + 4,99%	3.890
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,40%	5.340
Project loans	US\$	03/24	Parcela única	Parcela única	04/26	10,97%	26.222
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	05/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 4,25%	281.441
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	07/25 e 02/26	Bsby + 2,15% e 2,25%	100.081
Project loans	US\$	09/24	Parcela única	Parcela única	09/25	Term sofr + 4,25%	26.485
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	50.426
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Trimestral	12/24	Sofr + 2,89%	262.223
Loan agreements	US\$	Diversos	Mensal	Mensal	09/25	Term sofr + 3,20%	104.890
Total - Controladas							1.730.569
Total - Consolidado							2.812.829

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.847.271	7.429.176	4.339.010	4.312.171
Captações	2.788.710	2.911.427	1.082.260	897.282
Juros provisionados	600.755	618.676	373.000	412.636
Ajuste ao valor justo	77.200	15.699	77.200	15.699
Custo na captação de recursos	(15.480)	(50.228)	(5.145)	(44.033)
Amortização do custo na captação de recursos	19.600	11.964	12.415	9.946
Pagamento de principal	(2.462.277)	(2.109.568)	(1.392.318)	(1.117.670)
Pagamento de encargos financeiros	(534.198)	(564.092)	(340.592)	(404.915)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(205.663)	(478.151)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	317.043	(87.841)	-	-
Saldo final	8.432.961	7.697.062	4.145.830	4.081.116

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia quitou antecipadamente:

- Financiamentos à construção no valor de R\$460.566, que apresentavam vencimentos entre março de 2024 a setembro de 2028, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 9,91% 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 setembro de 2024 são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real / aval	-	-	-	960.882	1.728.933	111.730	2.801.545
Real / direitos creditórios	-	-	949.072	521.476	-	335.178	1.805.726
Sem garantias	1.730.798	2.297.314	326.393	-	-	-	4.354.505
Total (*)	1.730.798	2.297.314	1.275.465	1.482.358	1.728.933	446.908	8.961.776

(*) 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	21.197
	03/21	03/26	73.333
	09/21	09/26	173.338
	04/22	04/27	105.371
	05/23	05/25	94.305
	12/23	12/26	123.937
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	215.136
	04/22	04/27	52.686
			859.303

(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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
12 meses	3.409.603	1.863.488	937.097	921.342
13 a 24 meses	2.070.897	2.675.749	268.588	1.032.096
25 a 36 meses	466.939	1.525.343	180.314	269.669
37 a 48 meses	992.932	293.530	886.464	144.715
Após 48 meses	2.021.405	2.059.465	1.951.629	2.056.719
Total	8.961.776	8.417.575	4.224.092	4.424.541

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses
Encargos financeiros brutos (*)	338.881	799.892	276.769	766.027
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(93.189)	(288.840)	(103.946)	(305.844)
Propriedade para investimento (PPI)	(49.833)	(141.722)	(100.696)	(144.641)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	195.859	369.330	72.127	315.542
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.206.021	1.051.787	856.917	756.195
Ajuste de conversão de moeda	(7.721)	30.689	3.681	(2.226)
Encargos financeiros capitalizados	143.022	430.562	204.642	450.485
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(83.515)	(224.050)	(65.980)	(195.517)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30.653)	(61.834)	(1.327)	(11.004)
Saldo final	1.227.154	1.227.154	997.933	997.933
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	894.705	894.705	810.589	810.589
Propriedade para investimento (PPI)	332.449	332.449	187.344	187.344
	1.227.154	1.227.154	997.933	997.933

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

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses
Encargos financeiros brutos (*)	232.849	507.384	157.558	498.096
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(49.375)	(137.027)	(59.216)	(158.779)
Participações em investidas	(24.039)	(92.303)	(22.591)	(82.721)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	159.435	278.054	75.751	256.596
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	815.549	770.967	720.989	658.898
Encargos financeiros capitalizados	73.414	229.330	81.807	241.500
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(48.491)	(129.948)	(36.726)	(114.849)
Resultado de equivalência patrimonial	(18.333)	(45.552)	(11.888)	(31.367)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(44)	(2.702)	(1.158)	(1.158)
Saldo final	822.095	822.095	753.024	753.024
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	537.365	537.365	526.978	526.978
Participações em investidas	284.730	284.730	226.046	226.046
	822.095	822.095	753.024	753.024

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,66% a.a. (14,45% 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
(Receíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

- Dívida líquida para a 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, 27ª, 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;
- 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 setembro 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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
INCC	204.344	286.499	87.552	118.468
IGP-M	39.892	39.791	39.892	39.155
IPCA	114.779	252.456	25.085	83.859
DI	414.879	338.186	231.531	194.518
Outros indexadores	1.738	10.927	1.535	8.957
Não remunerados	2.586.772	2.568.709	1.159.858	1.397.416
Ajuste a valor presente	(53.855)	(77.660)	(27.092)	(43.931)
Total	3.308.549	3.418.908	1.518.361	1.798.442
Circulante	895.932	898.135	383.384	367.719
Não circulante	2.412.617	2.520.773	1.134.977	1.430.723
	3.308.549	3.418.908	1.518.361	1.798.442

Em 30 de setembro de 2024, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.431.281 no Consolidado e R\$1.109.794 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 setembro de 2024, R\$691.269 (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 consideradas 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\$287.366 (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 setembro de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$797.081 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	
	nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	3.418.908	4.292.641
Adições	631.362	554.719
Distratos	(172.174)	(850.612)
Pagamentos	(598.858)	(679.852)
Juros e AVP	29.311	27.487
Saldo final	3.308.549	3.344.383

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
12 meses	895.932	898.135	383.384	367.719
13 a 24 meses	1.454.679	1.213.690	389.426	347.495
25 a 36 meses	227.461	416.851	126.696	321.517
37 a 48 meses	253.622	233.857	219.708	188.557
Após 48 meses	476.855	656.375	399.147	573.154
Total	3.308.549	3.418.908	1.518.361	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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	170.866	202.701	77.485	103.690
Adiantamentos por permutas	216.463	245.926	135.960	149.394
	387.329	448.627	213.445	253.084
Circulante	221.609	290.165	106.816	170.857
Não circulante	165.720	158.462	106.629	82.227
	387.329	448.627	213.445	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 setembro de 2024, do total de adiantamentos por permutas, R\$114.355 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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
12 meses	221.609	290.165	106.816	170.857
13 a 24 meses	93.062	96.145	53.620	50.440
Após 24 meses	72.658	62.317	53.009	31.787
Total	387.329	448.627	213.445	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	30/09/24	31/12/23
12 meses	621.654	720.086
13 a 24 meses	-	10.076
	621.654	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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Salários e ordenados	38.433	33.963	17.024	15.966
Encargos sociais	27.775	26.491	12.062	12.001
Provisão de férias, 13º salário e encargos	155.514	94.759	75.955	47.156
Provisão para PLR de empregados e administradores	52.486	67.491	25.000	38.000
Outros	2.059	1.831	1.103	1.065
Total	276.267	224.535	131.144	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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Imposto de renda e contribuição social	13.921	30.078	4.837	4.503
PIS e COFINS a recolher	97.837	91.972	83.250	74.098
Impostos e contribuições retidos de terceiros	16.762	15.179	7.666	7.217
Impostos e contribuições retidos sobre salários	10.351	13.693	7.632	10.356
Outros	9.632	2.338	3.780	(251)
Total	148.503	153.260	107.165	95.923

Em 30 de setembro 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\$189.483 e R\$141.461 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	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	278.504	243.841	135.634	127.930
Adições	101.702	100.150	43.676	49.372
Baixas	(62.760)	(75.151)	(33.200)	(43.962)
Saldo final	317.446	268.840	146.110	133.340
Circulante	94.291	70.326	49.280	39.282
Não circulante	223.155	198.514	96.830	94.058
	317.446	268.840	146.110	133.340

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro 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	101.479	(11.822)	(92.457)	7.309	61.589
Trabalhistas	50.918	17.648	(4.603)	(17.957)	6.680	52.686
Outros	452	1.611	(460)	(848)	84	839
Total - nove meses de 2024	108.450	120.738	(16.885)	(111.262)	14.073	115.114
Total - nove meses de 2023	72.829	119.568	(7.414)	(100.632)	10.439	94.790
Individual:						
Cíveis	29.860	57.680	(6.430)	(50.044)	3.937	35.003
Trabalhistas	43.105	15.578	(4.324)	(15.773)	5.602	44.188
Outros	341	1.535	(456)	(766)	70	724
Total - nove meses de 2024	73.306	74.793	(11.210)	(66.583)	9.609	79.915
Total - nove meses de 2023	49.715	74.859	(3.772)	(62.926)	7.289	65.165

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			
	30/09/24		31/12/23		30/09/24		31/12/23	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	15.763	1.789	17.383	2.148	8.612	914	9.920	1.267
Trabalhistas	2.653	879	2.688	805	1.719	586	1.786	562
Outras	1.402	24	1.433	24	1.036	18	1.122	18
Total	19.818	2.692	21.504	2.977	11.367	1.518	12.828	1.847

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro 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\$441.634 e R\$277.700 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2024 (R\$642.907 e R\$492.174 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). 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		
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	47.416	50.577	-	-	47.366	50.496	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPes	[6]	59.989	51.691	-	-	1.585.384	1.351.942	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	38.330	8.341	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	-	-	-	-	113.508	-	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	321	811	-	-	321	811	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	36.901	32.992	-	-	18.134	17.607	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPes	[8]	444	1.201	-	-	91.181	41.634	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	132	393	-	-	99	317	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	-	242	-	-	-	60	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[22]	-	14.795	-	-	-	14.795	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	561	107	-	-	341	8	-	-
Acionista controlador	[9]	18.947	18.605	-	-	18.947	18.605	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	42.283	34.986
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	194	420	-	-	194	420
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	83	5	-	-	81	3
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	100	-	-	-	100
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	-	524	-	-	-	524
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	706	685	-	-	706	685
ERVAL Aviation Holdings, LLC	[25]	-	-	76	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	85.751	331.112	-	-	39.650	161.301
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	11.975	13.244	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	89.570	80.075	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	147.147	107.222	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	8.012	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]	-	-	89.394	92.505	-	-	87.003	90.001
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	5.912	9.135	-	-	5.912	9.135
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	99.000	49.900	-	-	99.000	49.900

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	370	626	2.564	1.733	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	-	-	2.749	1.963	6.955	5.826
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	-	-	833	-	2.749	-
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	2.115	1.441	4.961	4.079
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.374	2.326	7.350	7.198
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	133	114	402	342
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	56	164	392	568
Novus Mídia S.A.	[17]	-	-	-	-	-	368	186	368
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	303	98	537	507
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	-	-	-	-	603
South Tamiami Airport Park, LLC	[21]	-	-	-	-	-	63	-	188
ERVAL Aviation Holdings, LLC	[25]	-	-	-	-	2.323	-	2.323	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	186	1.196	851	3.460	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	441	1.155	1.346	3.294	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.288	1.030	3.507	2.979	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	24	23	72	72	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	936	909	2.927	2.574	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	352	173	1.780	567	-	-	1.438	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	-	-	4.325	2.059	17.510	4.422
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	-	-	-	-	4.948	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	49	193	183	952	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	11	21	36	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	17	39	70	838	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	977	956	3.127	3.019	-	-	-	-

	Individual								
	Receita				Custo / despesa				
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses 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]	-	-	-	-	75.387	65.880	213.924	205.260
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	-	-	2.749	1.963	6.955	5.826
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	-	-	833	-	2.749	-
Outras partes relacionadas:									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.387	1.120	3.899	3.368
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.374	2.326	7.171	7.022
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	133	114	402	342
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	56	164	392	568
Novus Mídia S.A	[17]	-	-	-	-	-	368	186	368
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	851	857	2.566	2.639	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	186	1.196	851	3.460	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	441	1.155	1.346	3.294	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.288	1.030	3.507	2.979	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	24	23	72	72	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	829	909	2.516	2.574	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	352	173	1.780	567	-	-	1.438	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	-	-	1.817	799	6.849	3.162
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	-	-	-	-	4.948	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	49	193	183	895	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	281	-	595	1.734	-	-	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	1.022	-	1.022	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	11	21	36	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	17	39	70	838	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	566	581	1.717	1.683	-	-	-	-

- [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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, as aplicações apresentaram rendimento de 99,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (99,3% 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 montam em R\$603.760 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 setembro de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$27.935 (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 setembro 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 Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena). Em 30 de setembro de 2024, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.973 (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:
- I. 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
 - II. 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 setembro de 2024, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$232 (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 setembro 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 setembro de 2024 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024, foi de R\$21 e R\$62, respectivamente (R\$21 e R\$62 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:
- a) 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
 - b) 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 96 parcelas em 30 de setembro 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	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	13.648	36.416	11.220	31.912
Participação nos lucros e resultados	4.360	14.684	419	4.347
Benefícios assistenciais	306	856	51	390
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	285	857	293	803
Plano de opção de ações	2.359	6.731	3.567	8.352
	20.958	59.544	15.550	45.804

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

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	7.490	21.883	7.081	19.304
Participação nos lucros e resultados	4.200	7.000	-	-
Benefícios assistenciais	276	775	39	305
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	271	822	276	748
Plano de opção de ações	2.338	6.829	3.442	7.971
	14.575	37.309	10.838	28.328

(*) 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 setembro 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			
	30/09/24		31/12/23	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	173.572	30,8	182.561	32,5
Administradores	4.512	0,8	4.588	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	135	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	384.730	68,4	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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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
Nove meses findo em 30 de setembro 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
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
13/07/23 Aumento de capital	78.187	12,80	1.000.793	5.616.600	561.971
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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	7
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	11

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro 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
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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses 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	-	-	3.000	(3.000)	-	-
		17.660	3.000	(3.020)	-	17.640
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,63	7,63	-	11,69

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	61	1.602	-	(14)	-	1.588
11	65	2.200	-	(47)	-	2.153
12	58	2.132	-	(60)	-	2.072
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	59	2.308	-	(128)	-	2.180
17	72	2.627	-	(110)	-	2.517
18	72	-	2.951	-	-	2.951
		16.147	2.951	(369)	-	18.729
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	11,80	-	11,64

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	-	-	-	0,2
10	1.558	-	-	-	1,2
11	2.099	-	-	-	2,2
12	397	1.907	636	0,3	3,3
15	480	1.898	10.058	6,3	9,3
16	651	1.313	1.549	1,3	4,3
17	492	1.696	3.517	2,3	5,3
18	277	2.554	6.729	3,3	6,3
1 - Urba	224	(991)	62	0,3	3,3
2 - Urba	27	(50)	107	1,3	4,3
Nove meses de 2024	7.399	8.327	22.658	5,2	8,2
Nove meses de 2023	5.875	12.047	38.545	6,3	9,9

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$296 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 (R\$320 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	19.039	75,17%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 30 de setembro de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 17.640 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,04% 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	
	nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	819.287	746.865
Transações de capital	(64.437)	(68.110)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(35.512)	13.783
Ajuste de conversão de moedas	80.281	(23.536)
Variação das participações indiretas	105.510	47.374
Participação nos lucros do período	13.282	18.343
Saldo final	918.411	734.719

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$64.437 e uma perda de R\$37.598 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$68.110 e uma perda de R\$12.674 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	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Resultado básico por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(12.722)	(253.354)	(136.527)	75.148
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.800	551.771	506.678
(Prejuízo) lucro por ação básico - em R\$	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14832
Resultado diluído por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(12.722)	(253.354)	(136.527)	75.148
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.800	551.771	506.678
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-	-	1.030
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.825	562.800	551.771	507.708
(Prejuízo) lucro por ação diluído - em R\$	(0,02260)	(0,45017)	(0,24743)	0,14801

(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 setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e do resultado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/09/24					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	2.432.673	222.032	48.607	159.671	2.862.983	2.712.105	280.698	198.538	91.247	3.282.588
Clientes	6.087.025	4.266	180.039	315.644	6.586.974	5.025.736	4.439	6.238	247.912	5.284.325
Estoques	7.915.838	68.036	3.629	674.526	8.662.029	7.899.609	-	1.542	522.309	8.423.460
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	5.345.060	231.672	-	5.576.732	-	4.564.324	360.398	-	4.924.722
Outros ativos	2.815.956	731.695	10.384	84.799	3.642.834	2.699.331	369.987	12.680	74.609	3.156.607
Total do ativo	19.251.492	6.371.089	474.331	1.234.640	27.331.552	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.841.215	3.656.564	16.585	365.505	8.879.869	5.129.432	2.846.578	35.235	316.055	8.327.300
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.013.322	-	13.819	281.408	3.308.549	3.201.728	-	26.734	190.446	3.418.908
Adiantamento de clientes	366.699	-	2.787	17.843	387.329	394.584	-	26.751	27.292	448.627
Passivo de cessão	3.113.399	-	-	288.857	3.402.256	1.921.089	-	-	113.672	2.034.761
Outros passivos	2.604.604	970.891	147.093	142.717	3.865.305	2.376.809	707.392	76.191	117.072	3.277.464
Total do passivo	13.939.239	4.627.455	180.284	1.096.330	19.843.308	13.023.642	3.553.970	164.911	764.537	17.507.060
Ativos líquidos do segmento operacional	5.312.253	1.743.634	294.047	138.310	7.488.244	5.313.139	1.665.478	414.485	171.540	7.564.642
Total do passivo e patrimônio líquido	19.251.492	6.371.089	474.331	1.234.640	27.331.552	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702

	Nove meses de 2024					Nove meses de 2023				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil) [1]				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	6.253.510	69.916	170.459	139.046	6.632.931	5.341.324	17.199	2.926	127.706	5.489.155
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.615.515)	(83.215)	(117.009)	(74.331)	(4.890.070)	(4.158.820)	(19.659)	(1.857)	(89.581)	(4.269.917)
Resultado bruto	1.637.995	(13.299)	53.450	64.715	1.742.861	1.182.504	(2.460)	1.069	38.125	1.219.238
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(883.718)	(169.206)	(17.866)	(38.041)	(1.108.831)	(838.689)	(115.862)	(12.487)	(41.315)	(1.008.353)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(115.201)	694	1.442	(5.092)	(118.157)	(113.418)	104.871	(18.725)	(10.304)	(37.576)
Resultado de equivalência patrimonial	(100.779)	-	-	(4.004)	(104.783)	(63.619)	-	-	(3.834)	(67.453)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	538.297	(181.811)	37.026	17.578	411.090	166.778	(13.451)	(30.143)	(17.328)	105.856
Resultado financeiro	(504.443)	(49.954)	(13.376)	(24.523)	(592.296)	(59.268)	(8.987)	1.611	(21.947)	(88.591)
Resultado antes do IR e CS	33.854	(231.765)	23.650	(6.945)	(181.206)	107.510	(22.438)	(28.532)	(39.275)	17.265
Imposto de renda e contribuição social	(109.561)	60.825	(2.259)	(7.871)	(58.866)	77.798	6.188	(263)	(7.497)	76.226
Resultado líquido do período	(75.707)	(170.940)	21.391	(14.816)	(240.072)	185.308	(16.250)	(28.795)	(46.772)	93.491

[1] No segundo trimestre de 2024, a Luggo alienou dois ativos no valor total de R\$238,8 milhões na modalidade 'Empreitada global' e 'Incorporação', sendo registrados seus efeitos parciais na receita líquida no valor de R\$167 milhões, até 30 de setembro de 2024.

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 nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.552.235	6.932.732	2.081.975	5.823.987
Unidades imobiliárias permutadas	6.925	19.418	10.077	26.128
Outros serviços	68.787	167.245	9.654	20.756
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	370	2.564	626	1.733
Distratos	(88.256)	(225.808)	(40.451)	(127.693)
Provisão para risco de crédito	(48.137)	(139.539)	(49.565)	(137.839)
	2.491.924	6.756.612	2.012.316	5.607.072
Impostos sobre as vendas	(51.946)	(123.681)	(38.704)	(117.917)
Receita operacional líquida	2.439.978	6.632.931	1.973.612	5.489.155

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	982.164	2.615.773	754.681	2.249.417
Unidades imobiliárias permutadas	94	2.561	2.237	5.127
Outros serviços	31.284	92.704	879	2.991
Distratos	(36.189)	(84.178)	(15.259)	(48.767)
Provisão para risco de crédito	(22.273)	(68.975)	(23.605)	(69.550)
	955.080	2.557.885	718.933	2.139.218
Impostos sobre as vendas	(19.769)	(45.946)	(11.254)	(42.571)
Receita operacional líquida	935.311	2.511.939	707.679	2.096.647

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

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.263.762	6.132.165	1.883.875	5.106.452
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.612.129)	(4.360.536)	(1.383.541)	(3.855.761)
Lucro bruto reconhecido	651.633	1.771.629	500.334	1.250.691

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 são de R\$171.583 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	
	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(83.515)	(224.050)	(65.980)	(195.517)
Custo de locação e administração de imóveis	(43.158)	(85.119)	(8.566)	(21.516)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.668.634)	(4.580.901)	(1.438.483)	(4.052.884)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.795.307)	(4.890.070)	(1.513.029)	(4.269.917)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(122.226)	(365.991)	(123.493)	(376.793)
Honorários da administração	(13.648)	(36.416)	(11.220)	(31.912)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(20.103)	(33.849)	(5.791)	(9.565)
Premiação	(16.639)	(48.730)	(18.019)	(49.115)
Plano de ações	(1.860)	(8.327)	(5.086)	(12.047)
Comissões e corretagens	(63.215)	(167.275)	(45.270)	(121.685)
Consultorias e serviços	(48.398)	(139.292)	(32.304)	(98.779)
Propaganda e publicidade	(46.676)	(124.478)	(51.883)	(140.482)
Utilidades	(3.599)	(11.952)	(1.533)	(6.475)
Depreciação e amortização	(25.981)	(76.018)	(19.319)	(55.842)
Treinamentos	(1.335)	(2.370)	(24)	(1.270)
Outras	(34.094)	(94.133)	(34.117)	(104.388)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(397.774)	(1.108.831)	(348.059)	(1.008.353)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(206.907)	(576.763)	(196.353)	(549.122)
Despesas gerais e administrativas	(190.867)	(532.068)	(151.706)	(459.231)
	(397.774)	(1.108.831)	(348.059)	(1.008.353)

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	novе meses	3º trimestre	novе meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(48.491)	(129.948)	(36.726)	(114.849)
Custo de locação e administração de imóveis	(665)	(1.935)	(685)	(1.769)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(656.299)	(1.770.679)	(567.444)	(1.709.290)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(705.455)	(1.902.562)	(604.855)	(1.825.908)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(72.117)	(215.568)	(73.027)	(222.868)
Honorários da administração	(7.490)	(21.883)	(7.081)	(19.304)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(15.196)	(17.685)	(116)	(119)
Premiação	(7.204)	(21.551)	(8.614)	(24.659)
Plano de ações	(1.775)	(9.368)	(4.885)	(11.444)
Comissões e corretagens	(22.951)	(61.583)	(16.738)	(47.230)
Consultorias e serviços	(32.586)	(96.783)	(29.129)	(89.401)
Propaganda e publicidade	(32.368)	(94.850)	(36.226)	(98.436)
Utilidades	(1.798)	(5.886)	(1.278)	(5.663)
Depreciação e amortização	(18.026)	(52.892)	(16.421)	(47.893)
Treinamentos	(1.267)	(2.206)	(6)	(1.236)
Outras	(31.139)	(88.570)	(31.780)	(96.486)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(243.917)	(688.825)	(225.301)	(664.739)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(120.567)	(348.692)	(121.177)	(349.173)
Despesas gerais e administrativas	(123.350)	(340.133)	(104.124)	(315.566)
	(243.917)	(688.825)	(225.301)	(664.739)

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(13.862)	(42.924)	(12.406)	(37.252)
Resultado na venda de imobilizado	37	339	(5)	138
Doações – Instituto MRV	(899)	(3.356)	(425)	(2.180)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	57.407	53.710	-	57.019
Outras:				
Receitas	(6.465)	2.590	20.570	98.877
Despesas [1]	(51.567)	(128.516)	(66.712)	(154.178)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(15.349)	(118.157)	(58.978)	(37.576)

[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	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(11.058)	(29.267)	(8.424)	(23.621)
Resultado na venda de imobilizado	37	339	(5)	138
Doações – Instituto MRV	(899)	(3.356)	(425)	(2.180)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	6.717	3.020	-	(7.061)
Outras:				
Receitas	3.501	8.524	293	10.865
Despesas [1]	(13.748)	(45.208)	(35.266)	(76.635)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(15.450)	(65.948)	(43.827)	(98.494)

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(195.859)	(369.330)	(72.127)	(315.542)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	85.527	(162.745)	(80.667)	131.737
Despesa com venda da carteira (*)	(131.252)	(327.938)	(38.738)	(108.818)
Taxas, tarifas e impostos	(6.290)	(16.213)	(6.893)	(18.019)
Outras despesas financeiras	(16.307)	(31.961)	(12.902)	(25.201)
	(264.181)	(908.187)	(211.327)	(335.843)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	45.608	151.422	49.819	117.648
Juros de contratos de mútuo	2.231	4.863	1.673	6.481
Outras receitas financeiras	20.745	66.676	9.743	38.021
	68.584	222.961	61.235	162.150
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	35.328	92.930	21.304	85.102
	103.912	315.891	82.539	247.252
Resultado financeiro	(160.269)	(592.296)	(128.788)	(88.591)

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

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(159.435)	(278.054)	(75.751)	(256.596)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	85.527	(162.745)	(80.667)	131.717
Despesa com venda da carteira (*)	(58.404)	(148.078)	(20.688)	(54.634)
Taxas, tarifas e impostos	(2.851)	(7.192)	(3.974)	(8.679)
Outras despesas financeiras	(7.970)	(16.420)	(4.226)	(11.099)
	(143.133)	(612.489)	(185.306)	(199.291)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	30.997	108.894	34.612	84.886
Juros de contratos de mútuo	2.322	4.677	1.122	4.972
Outras receitas financeiras	8.050	28.045	3.485	20.430
	41.369	141.616	39.219	110.288
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	17.088	46.110	11.234	47.337
	58.457	187.726	50.453	157.625
Resultado financeiro	(84.676)	(424.763)	(134.853)	(41.666)

(*) 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 setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.879.869	8.327.300	4.145.830	4.339.010
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.862.983)	(3.282.588)	(1.576.415)	(2.181.153)
Dívida líquida	6.016.886	5.044.712	2.569.415	2.157.857
Patrimônio líquido ("PL")	7.488.244	7.564.642	6.569.833	6.745.355
Dívida líquida / PL	80,4%	66,7%	39,1%	32,0%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/09/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			6.934.236	6.934.236	5.705.689	5.705.689
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	6.149.056	6.149.056	5.026.997	5.026.997
Caixa e bancos		4	250.051	250.051	335.870	335.870
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	437.918	437.918	257.328	257.328
Créditos com empresas ligadas			97.211	97.211	85.494	85.494
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.612.932	2.612.932	3.069.762	3.069.762
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.080.806	2.080.806	2.310.532	2.310.532
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	293.967	293.967	404.742	404.742
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		72.649	72.649	73.036	73.036
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	22.810	22.810	53.225	53.225
Conta <i>escrow</i>	2	5	49.676	49.676	42.545	42.545
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	12.554	12.554	13.166	13.166
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	71.485	71.485	28.896	28.896
Aplicação vinculada em poupança	2	5	8.985	8.985	20.576	20.576
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	-	-	123.044	123.044
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			14.776.240	14.657.271	11.462.692	11.461.400
Empréstimos, financiamentos e debêntures			8.275.637	8.156.668	6.572.727	6.571.435
Contas a pagar por aquisição de terrenos			877.268	877.268	1.056.370	1.056.370
Contas a pagar por aquisição de investimento			27.321	27.321	35.739	35.739
Fornecedores			828.833	828.833	724.177	724.177
Passivo de cessão		6 (e)	3.402.256	3.402.256	2.034.761	2.034.761
Outros passivos			1.364.925	1.364.925	1.038.918	1.038.918
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			723.832	723.832	1.822.529	1.822.529
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		604.232	604.232	1.754.573	1.754.573
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	94.877	94.877	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)			2.431.281	2.431.281	2.362.538	2.362.538
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.431.281	2.431.281	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 setembro de 2024, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nacional	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/24	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	-	-	-	(53.434)	-	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	-	-	-	(51.232)	-	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	379.205	349.457	(1.205)	(14.668)	(30.953)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	-	-	-	(21.998)	-	-
Swap (**)	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	245.698	245.643	(12.238)	42	(12.293)	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	-	-	-	(20.158)	-	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 (*) / DI + 1,40%	06/25	33.994	44.037	72.745	(29.423)	-	(29.423)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 (*) / DI + 1,15%	01/26	175.293	177.225	179.736	(7.579)	-	(7.579)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	48.531	61.376	(4.046)	(12.845)	-	(5.867)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	27.110	51.383	(14.085)	(24.273)	-	(15.066)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	15.219	28.211	(7.594)	(12.992)	-	(8.187)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	11.573	22.953	(6.398)	(11.380)	-	(6.779)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	36.281	53.363	(8.301)	(17.082)	-	(10.672)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	38.383	50.223	(4.008)	(11.840)	-	(6.705)
								(94.877)	(251.860)	(80.248)	(53.276)

(*) O preço da ação de fechamento em 30/09/24 foi de R\$7,24/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,02/ação, representaria uma perda adicional de R\$97.280 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$11,80/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$100.779, 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
Passivo circulante	33.469
Passivo não circulante	61.408
Total do passivo	94.877

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2024:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(106.495)	154.178	47.683	(106.495)	154.178	47.683
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(645)	-	(645)	(645)	-	(645)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	7.201	7.201	-	7.201	7.201
Efeito no resultado	(107.140)	161.379	54.239	(107.140)	161.379	54.239
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(75.852)	(75.852)	-	(75.852)	(75.852)
Efeito líquido no resultado	(107.140)	85.527	(21.613)	(107.140)	85.527	(21.613)
Outros resultados abrangentes	-	(7.096)	(7.096)	-	(7.096)	(7.096)
Nove meses de 2024:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(98.013)	56.707	(41.306)	(98.013)	56.707	(41.306)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(11.319)	-	(11.319)	(11.319)	-	(11.319)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(142.252)	(142.252)	-	(142.252)	(142.252)
Efeito no resultado	(109.332)	(85.545)	(194.877)	(109.332)	(85.545)	(194.877)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(77.200)	(77.200)	-	(77.200)	(77.200)
Efeito líquido no resultado	(109.332)	(162.745)	(272.077)	(109.332)	(162.745)	(272.077)
Outros resultados abrangentes	-	(24.765)	(24.765)	-	(24.765)	(24.765)

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
3º trimestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(30.600)	(1.392)	(31.992)	(30.600)	(1.392)	(31.992)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(8.657)	-	(8.657)	(8.657)	-	(8.657)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(34.610)	(34.610)	-	(34.610)	(34.610)
Efeito no resultado	(39.257)	(36.002)	(75.259)	(39.257)	(36.002)	(75.259)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(44.665)	(44.665)	-	(44.665)	(44.665)
Efeito líquido no resultado	(39.257)	(80.667)	(119.924)	(39.257)	(80.667)	(119.924)
Outros resultados abrangentes	-	(5.950)	(5.950)	-	(5.950)	(5.950)
Noves meses de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(32.865)	63.106	30.241	(32.865)	63.106	30.241
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(40.000)	-	(40.000)	(40.000)	-	(40.000)
Swaps sem <i>hedge</i>	(18)	84.330	84.312	-	84.310	84.310
Efeito no resultado	(72.883)	147.436	74.553	(72.865)	147.416	74.551
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(15.699)	(15.699)	-	(15.699)	(15.699)
Efeito líquido no resultado	(72.883)	131.737	58.854	(72.865)	131.717	58.852
Outros resultados abrangentes	-	50.986	50.986	-	50.986	50.986

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 setembro 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:

Hedge de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/09/24	Nove meses de 2024	31/12/23	Nove meses de 2023
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	(2.213)
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	(28.781)	(453.791)	6.106
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	(35.871)	(748.536)	(26.373)
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(356.432)	1.793	(350.747)	5.032
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	(14.341)	(201.499)	1.749
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(247.800)	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			2.010.288		(604.232)	(77.200)	(1.754.573)	(15.699)
				Pontas ativas				
Operação de <i>swap</i>	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	2.213
Operação de <i>swap</i>	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	28.781	454.785	(6.106)
Operação de <i>swap</i>	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	35.871	747.282	26.373
Operação de <i>swap</i>	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	356.754	(1.798)	351.009	(5.032)
Operação de <i>swap</i>	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	14.341	201.647	(1.749)
Operação de <i>swap</i>	03/24	12/28	244.784	12,60%	245.698	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)			2.019.704		602.452	77.195	1.754.723	15.699
				Pontas passivas				
				122,10% DI	-	-	-	1.995
				DI + 1,65%	-	28.054	(442.574)	6.024
				DI + 1,29%	-	(8.835)	(725.845)	19.691
				DI + 1,00%	(357.959)	(19.864)	(349.170)	11.475
				DI + 1,27%	-	(7.550)	(201.986)	8.222
				DI + 1,90%	(257.936)	(12.293)	-	-
					(615.895)	(20.488)	(1.719.575)	47.407
				Posição líquida <i>swap</i>	(13.443)	56.707	35.148	63.106
				Posição líquida total	(617.675)	(20.493)	(1.719.425)	47.407

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
					30/09/24	Nove meses de 2024	31/12/23	Nove meses de 2023
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	6.219	(13.311)	13.375	(12.069)
				Pontas passivas				
				76% DI	(10.265)	12.702	(22.967)	19.603
				Posição líquida swap	(4.046)	(609)	(9.592)	7.534
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	11.415	(7.246)	15.526	(12.658)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(25.500)	4.964	(30.463)	22.959
				Posição líquida swap	(14.085)	(2.282)	(14.937)	10.301
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	6.529	(4.155)	8.872	(6.320)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(14.123)	2.623	(16.746)	12.031
				Posição líquida swap	(7.594)	(1.532)	(7.874)	5.711
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	4.833	(3.038)	6.568	(4.845)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(11.231)	2.517	(13.749)	9.114
				Posição líquida swap	(6.398)	(521)	(7.181)	4.269
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	20.248	(11.504)	27.515	(16.044)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(28.549)	1.261	(29.810)	28.571
				Posição líquida swap	(8.301)	(10.243)	(2.295)	12.527
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	18.864	(15.467)	30.211	(16.315)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(22.872)	5.889	(28.761)	26.959
				Posição líquida swap	(4.008)	(9.578)	1.450	10.644
				Posição líquida total (*)	(44.432)	(24.765)	(40.429)	50.986

(*) O saldo patrimonial em 30 de setembro de 2024, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$32.081 no período de nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro 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 30/09/24	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI	1.597.853	(4.224.017)	(2.626.164)	11,00%	11,00% (i)	0,00%	-
IGP-M	90.507	(39.892)	50.615	4,53%	3,96% (ii)	-0,57%	(289)
INCC-M	2.488.421	(204.344)	2.284.077	5,52%	5,77% (i)	0,25%	5.710
TR	-	(847.668)	(847.668)	0,85%	0,84% (i)	-0,01%	85
IPCA	1.128.438	(4.218.461)	(3.090.023)	4,53%	4,43% (ii)	-0,10%	3.090
Poupança	302.952	(45.000)	257.952	6,44%	6,89% (ii)	0,45%	1.161
TLP	-	(326.393)	(326.393)	10,36%	9,66% (iii)	-0,70%	2.285
							<u>12.042</u>
Cenário I							
DI	1.597.853	(4.224.017)	(2.626.164)	11,00%	13,75%	2,75%	(72.220)
IGP-M	90.507	(39.892)	50.615	4,53%	2,97%	-1,56%	(790)
INCC-M	2.488.421	(204.344)	2.284.077	5,52%	4,33%	-1,19%	(27.181)
TR	-	(847.668)	(847.668)	0,85%	1,05%	0,20%	(1.695)
IPCA	1.128.438	(4.218.461)	(3.090.023)	4,53%	5,54%	1,01%	(31.209)
Poupança	302.952	(45.000)	257.952	6,44%	5,17%	-1,27%	(3.276)
TLP	-	(326.393)	(326.393)	10,36%	12,07%	1,71%	(5.581)
							<u>(141.952)</u>
Cenário II							
DI	1.597.853	(4.224.017)	(2.626.164)	11,00%	16,50%	5,50%	(144.439)
IGP-M	90.507	(39.892)	50.615	4,53%	1,98%	-2,55%	(1.291)
INCC-M	2.488.421	(204.344)	2.284.077	5,52%	2,88%	-2,64%	(60.300)
TR	-	(847.668)	(847.668)	0,85%	1,26%	0,41%	(3.475)
IPCA	1.128.438	(4.218.461)	(3.090.023)	4,53%	6,64%	2,11%	(65.199)
Poupança	302.952	(45.000)	257.952	6,44%	3,45%	-2,99%	(7.713)
TLP	-	(326.393)	(326.393)	10,36%	14,49%	4,13%	(13.480)
							<u>(295.897)</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 nove meses mais a projeção para o período de três 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 70% 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 setembro 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	4.045.738	2.695.032	1.549.330	9.841.118	18.131.218
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	924.336	858.294	107.641	1.133.179	3.023.450
Passivos não remunerados	1.996.309	1.531.122	160.562	662.749	4.350.742
Total	6.966.383	5.084.448	1.817.533	11.637.046	25.505.410
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.874.753	974.654	771.891	6.013.746	9.635.044
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	61.245	57.540	54.337	404.549	577.671
Passivos não remunerados	810.757	500.955	88.405	573.885	1.974.002
Total	2.746.755	1.533.149	914.633	6.992.180	12.186.717

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\$5,72, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2024 (R\$5,45) 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\$5,45	R\$5,72	R\$6,81	R\$8,17
Empréstimos e financiamentos	(671.163)	(3.656.564)	(3.839.391)	(4.570.704)	(5.484.845)
Fornecedores	(26.995)	(147.071)	(154.425)	(183.839)	(220.607)
Outras contas a pagar	(146.409)	(797.647)	(837.533)	(997.064)	(1.196.476)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	40.754	222.032	233.133	277.540	333.048
Passivo líquido exposto	(803.813)	(4.379.250)	(4.598.216)	(5.474.067)	(6.568.880)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(218.966)	(1.094.817)	(2.189.630)

(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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	223.039	206.794	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(53.524)	(71.037)	(19.650)	(15.691)
Contribuição social (CSLL)	(27.576)	(23.294)	(9.992)	(8.195)
Total - IR e CS	(81.100)	(94.331)	(29.642)	(23.886)
PIS	(15.116)	(12.217)	(5.595)	(4.097)
COFINS	(70.004)	(56.644)	(25.788)	(18.888)
Total - PIS e COFINS	(85.120)	(68.861)	(31.383)	(22.985)
	(166.220)	(163.192)	(61.025)	(46.871)
Circulante	(80.552)	(66.325)	(30.074)	(22.749)
Não circulante	(85.668)	(96.867)	(30.951)	(24.122)
	(166.220)	(163.192)	(61.025)	(46.871)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses 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	30.262	198.555	(5.756)	192.793
Ajuste de conversão de moeda	(786)	192	-	-
Saldo final	141.939	98.448	158.426	163.551

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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal	265.216	248.971	230.245	230.245
Passivos diferidos reclassificados	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Ativo diferido	223.039	206.794	188.068	188.068
Passivo diferido:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(84.662)	(72.694)	(31.570)	(26.673)
(-) Adiantamentos de clientes	3.562	4.603	1.928	2.787
Diferenças temporárias	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Resultados no exterior advindos da controlada MRV (US)	-	(26.240)	-	-
	(123.277)	(136.508)	(71.819)	(66.063)
Passivos diferidos reclassificados	42.177	42.177	42.177	42.177
Passivo diferido	(81.100)	(94.331)	(29.642)	(23.886)

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

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	26.706	(181.206)	(104.370)	17.265
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal [1]	(9.080)	61.610	35.486	(5.870)
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.492.140	4.104.765	1.276.142	3.427.355
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(28.649)	(78.811)	(24.502)	(65.805)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	17.573	60.825	5.062	6.188
Receitas financeiras - controladas [2]	(8.992)	(25.907)	(5.562)	(13.912)
IRPJ e CSLL nas controladas	(20.068)	(43.893)	(25.002)	(73.529)
IRPJ e CSLL no Individual	(16.422)	(39.171)	(13.354)	146.818
Efeito RET 1% [3]	(1.247)	14.824	-	-
Outros	7.654	9.374	3.001	2.937
Resultado efetivo	(30.083)	(58.866)	(35.355)	76.226
Composição do resultado efetivo - Consolidado:				
Corrente	(37.209)	(89.128)	(42.319)	(122.329)
Diferido	7.126	30.262	6.964	198.555
	(30.083)	(58.866)	(35.355)	76.226

[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	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	3.700	(214.183)	(123.173)	(71.670)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(1.258)	72.822	41.879	24.368
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	46.315	136.520	64.556	167.911
Patrimônios de afetação	42.971	121.653	18.066	34.830
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(87.420)	(285.010)	(102.422)	(322.967)
Resultado com <i>swaps</i>	(23.038)	(84.075)	(26.305)	66.939
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	-	-	-	188.068
Outras (adições) exclusões permanentes	6.008	(1.081)	(9.128)	(12.331)
Despesa no resultado	(16.422)	(39.171)	(13.354)	146.818
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(12.639)	(33.415)	(15.611)	(45.975)
Diferida	(3.783)	(5.756)	2.257	192.793
	(16.422)	(39.171)	(13.354)	146.818

Em 30 de setembro 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	51.219	16.248
2027	82.925	82.925
2028	72.948	72.948
Total	223.039	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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	430.562	450.485	229.330	241.500
Direito de uso - CPC 06 (R2)	84.986	4.766	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	579.882	(160.152)	-	-
Imobilizado (nota 10)	32.638	(5.347)	-	-
Intangível (nota 11)	1.185	(191)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	373.723	(87.891)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(107.574)	(62.149)	(1.129)	(60.926)
Para imobilizado	(60.259)	-	-	-
Para controladas	-	-	(8.697)	(22.027)
Adições de passivo de cessão	125.645	196.015	57.984	86.625

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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	17.467.223	18.710.803	6.761.621	7.954.121
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(13.587.552)	(16.052.005)	(5.238.688)	(6.899.755)
Distratos - receitas estornadas	6.630	5.796	866	693
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(13.580.922)	(16.046.209)	(5.237.822)	(6.899.062)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	3.886.301	2.664.594	1.523.799	1.055.059
(ii) Receita de indenização por distratos	332	242	4	2 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	811	50	137	- (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	6.630	5.796	866	693
Ajustes em contas a receber de clientes	(4.276)	(4.519)	(845)	(684)
Receita indenização por distratos	(332)	(242)	(4)	(2)
Passivo - devolução por distrato	2.022	1.035	17	7
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	9.659.487	11.591.645	3.648.541	4.993.987
Custo incorrido:				
Custos de construção	(7.417.175)	(9.986.343)	(2.787.477)	(4.381.775)
Distratos - custos de construção	1.967	1.376	52	-
(b) Custo incorrido líquido	(7.415.208)	(9.984.967)	(2.787.425)	(4.381.775)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.244.279	1.606.678	861.116	612.212
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	76,77%	86,14%	76,40%	87,74%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	8.068.508	7.126.979	3.183.125	2.979.162
(b) Custo incorrido	(2.699.712)	(2.608.655)	(1.098.694)	(1.085.563)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	5.368.796	4.518.324	2.084.431	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 setembro 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.	15.789.819
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.	7.618
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.	786.583
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.	371.461
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.	2.508.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.395.356
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	1.865.519
Seguro de vida em grupo e acidentados pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	896.993
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.	14.579
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.	116.115
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.	658.577
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.	304.447
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	303.733
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	80.792
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	507.314
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.	675.846

30. Evento subsequente

Em 23 de outubro de 2024, foi concluída a liquidação da 28ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada da Companhia, no valor de R\$641,4 milhões, que possui as seguintes condições:

Série	Prazo final	Taxa contratual (a.a.)	Pagamento de juros	Pagamento de principal
1	5 anos	110% DI	Semestral	Parcela única
2	7 anos	IPCA + 8,05%	Semestral	Parcela única

31. 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 13 de novembro de 2024.