



MRV & CO

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS **3T25**

Índice

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

Informações trimestrais revisadas

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 políticas contábeis materiais	10
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados	11
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	11
5. Títulos e valores mobiliários	12
6. Clientes.....	13
7. Estoques (Imóveis a comercializar)	17
8. Participações em investidas	18
9. Propriedade para investimento	23
10. Imobilizado.....	25
11. Intangível.....	26
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	27
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	32
14. Adiantamentos de clientes	33
15. Obrigações sociais e trabalhistas	34
16. Obrigações fiscais	34
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	35
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	35
19. Partes relacionadas.....	36
20. Patrimônio líquido	41
21. Informação por segmento	46
22. Receita operacional líquida.....	46
23. Custos e despesas operacionais	47
24. Despesas e receitas financeiras	49
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	50
26. Impostos correntes e diferidos.....	57
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	59
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	60
29. Seguros.....	61
30. Eventos subsequentes	62
31. Autorização para emissão das informações trimestrais	62



Shape the future
with confidence

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 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, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). 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.



Shape the future
with confidence

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 o Pronunciamento Técnico CPC 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 o Pronunciamento Técnico CPC 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.

Ênfase

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 CPC 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 CPC 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, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 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.

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 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. 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 no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa



**Shape the future
with confidence**

revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 12 de novembro de 2025.

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	
		30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	715.735	414.563	156.384	106.633
Títulos e valores mobiliários	5	2.647.862	3.324.615	1.249.124	2.404.146
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.625.102	3.136.528	1.434.973	1.259.388
Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	6 (a)	435.388	345.729	186.987	151.779
Imóveis a comercializar	7	5.588.946	4.923.341	2.431.045	2.278.374
Tributos a recuperar	16	240.853	193.198	184.952	143.806
Despesas antecipadas		179.671	178.856	95.171	81.320
Outros ativos		177.222	108.824	142.937	212.991
		13.610.779	12.625.654	5.881.573	6.638.437
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	2.218.117	1.069.435	-	-
Total do ativo circulante		15.828.896	13.695.089	5.881.573	6.638.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	535.781	389.980	193.168	219.584
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.496.847	3.221.017	1.399.448	1.327.058
Imóveis a comercializar	7	3.372.325	3.740.642	1.501.807	1.871.503
Impostos diferidos ativos	26	188.068	188.068	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		103.009	94.838	1.998.499	1.476.273
Despesas antecipadas		229.309	246.313	98.196	112.825
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	6.847	-	6.847	-
Outros ativos		898.050	809.933	596.243	479.679
Total do ativo realizável a longo prazo		8.830.236	8.690.791	5.982.276	5.674.990
Participações em investidas	8	449.694	355.233	3.207.958	3.525.581
Propriedades para investimento	9	1.907.822	5.262.207	24.746	51.649
Imobilizado	10	1.232.439	1.245.487	853.162	819.865
Intangível	11	214.314	181.880	199.721	165.180
Total do ativo não circulante		12.634.505	15.735.598	10.267.863	10.237.265
Total do ativo		28.463.401	29.430.687	16.149.436	16.875.702
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		788.354	851.597	545.519	629.437
Contas a pagar por aquisição de investimento		14.658	10.647	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	50.333	45.972	50.333	45.972
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.889.805	3.177.766	319.767	977.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	950.428	934.260	382.130	429.852
Adiantamentos de clientes	14	546.736	269.384	282.566	146.046
Obrigações sociais e trabalhistas	15	314.910	238.631	200.760	126.959
Obrigações fiscais	16	180.571	156.832	136.604	113.140
Provisão para manutenção de imóveis	17	87.464	106.446	39.088	53.344
Impostos diferidos passivos	26	96.376	83.044	34.494	29.435
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	633.601	569.992	592.068	491.938
Passivo de cessão	6 (e)	930.186	682.881	468.943	291.487
Outros passivos		712.770	506.547	118.208	119.052
		7.196.192	7.633.999	3.170.480	3.453.788
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	1.277.209	507.831	-	-
Total do passivo circulante		8.473.401	8.141.830	3.170.480	3.453.788
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		14.393	9.019	6.518	7.257
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	18.786	148.593	18.786	148.593
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	6.859.245	6.602.852	4.847.713	3.939.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.431.323	2.461.116	1.028.295	1.066.950
Adiantamentos de clientes	14	163.350	158.309	88.548	94.879
Provisão para manutenção de imóveis	17	237.327	224.243	99.492	95.038
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	111.526	117.188	69.625	78.043
Impostos diferidos passivos	26	109.957	96.710	35.961	33.836
Passivo de cessão	6 (e)	3.254.052	3.096.095	1.329.775	1.336.531
Outros passivos		688.016	904.309	190.909	188.891
Total do passivo não circulante		13.887.975	13.818.434	7.715.622	6.989.325
Total do passivo		22.361.376	21.960.264	10.886.102	10.443.113
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	5.620.947	5.620.947	5.620.947	5.620.947
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		83.581	72.849	83.581	72.849
Reservas de lucros		557.261	565.633	557.261	565.633
Ajuste de avaliação patrimonial		85.598	173.548	85.598	173.548
Lucros (prejuízos) acumulados		(1.083.665)	-	(1.083.665)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.263.334	6.432.589	5.263.334	6.432.589
Participações não controladoras	20 (h)	838.691	1.037.834	-	-
Total do patrimônio líquido		6.102.025	7.470.423	5.263.334	6.432.589
Total do passivo e patrimônio líquido		28.463.401	29.430.687	16.149.436	16.875.702

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2025		2024		2025		2024	
		3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita operacional líquida	22	2.876.115	7.868.145	2.439.978	6.632.931	1.136.074	3.151.127	935.311	2.511.939
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(2.024.488)	(5.565.536)	(1.795.307)	(4.890.070)	(805.631)	(2.222.911)	(705.455)	(1.902.562)
(Prejuízo) lucro bruto		851.627	2.302.609	644.671	1.742.861	330.443	928.216	229.856	609.377
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(249.584)	(743.648)	(206.907)	(576.763)	(145.321)	(443.555)	(120.567)	(348.692)
Despesas gerais e administrativas	23	(165.517)	(473.002)	(190.867)	(532.068)	(134.333)	(378.618)	(123.350)	(340.133)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(36.533)	(1.189.085)	(15.349)	(118.157)	(31.667)	(92.163)	(15.450)	(65.948)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(27.036)	(87.495)	(44.573)	(104.783)	180.337	(673.929)	117.887	355.976
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		372.957	(190.621)	186.975	411.090	199.459	(660.049)	88.376	210.580
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	(353.102)	(1.182.846)	(264.181)	(908.187)	(164.769)	(598.124)	(143.133)	(612.489)
Receitas financeiras	24	92.150	271.881	68.584	222.961	52.485	168.783	41.369	141.616
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	46.784	144.499	35.328	92.930	20.770	59.568	17.088	46.110
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		158.789	(957.087)	26.706	(181.206)	107.945	(1.029.822)	3.700	(214.183)
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(50.090)	(120.089)	(37.209)	(89.128)	(20.349)	(46.309)	(12.639)	(33.415)
Diferidos	26	(3.858)	(19.022)	7.126	30.262	(590)	(7.534)	(3.783)	(5.756)
	26	(53.948)	(139.111)	(30.083)	(58.866)	(20.939)	(53.843)	(16.422)	(39.171)
Lucro líquido (prejuízo) do período		104.841	(1.096.198)	(3.377)	(240.072)	87.006	(1.083.665)	(12.722)	(253.354)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:									
Acionistas controladores		87.006	(1.083.665)	(12.722)	(253.354)				
Acionistas não controladores		17.835	(12.533)	9.345	13.282				
		104.841	(1.096.198)	(3.377)	(240.072)				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	20 (i)	0,15459	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)	0,15459	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)
Diluído	20 (i)	0,15440	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)	0,15440	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado				Individual			
	2025		2024		2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro líquido (prejuízo) do período	104.841	(1.096.198)	(3.377)	(240.072)	87.006	(1.083.665)	(12.722)	(253.354)
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	(20.767)	(259.232)	(37.583)	207.057	(4.525)	(144.982)	(21.202)	126.776
Reserva de hedge de fluxo de caixa	16.584	57.032	(7.096)	(24.765)	16.584	57.032	(7.096)	(24.765)
Total de resultados abrangentes do período	100.658	(1.298.398)	(48.056)	(57.780)	99.065	(1.171.615)	(41.020)	(151.343)
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	99.065	(1.171.615)	(41.020)	(151.343)				
Acionistas não controladores	1.593	(126.783)	(7.036)	93.563				
	100.658	(1.298.398)	(48.056)	(57.780)				

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		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Planos de incentivo		Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão				
				Opções de ações	Ações restritas								
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 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
Lucro líquido (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
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	146.082	356	102.266	463.367	(77.948)	251.496	-	6.432.589	1.037.834	7.470.423
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	(8.372)	-	-	-	(8.372)	(38.438)	(46.810)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(109.226)	(109.226)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	(144.982)	-	(144.982)	(114.250)	(259.232)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	57.032	-	-	57.032	-	57.032
Opções de ações e ações restritas	-	-	-	9.091	1.641	-	-	-	-	-	10.732	-	10.732
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.304	75.304
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.083.665)	(1.083.665)	(12.533)	(1.096.198)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	5.620.947	(388)	(73.589)	155.173	1.997	102.266	454.995	(20.916)	106.514	(1.083.665)	5.263.334	838.691	6.102.025

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

		Nota explicativa	Consolidado		Individual	
			Nove meses de		Nove meses de	
			2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido (prejuízo) do período			(1.096.198)	(240.072)	(1.083.665)	(253.354)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
			192.436	129.543	136.110	92.818
	23		10.766	8.327	10.703	9.368
			4.784	1.503	3.652	922
			777.550	378.931	415.790	205.827
	8		87.495	104.783	673.929	(355.976)
	23		1.012.549	-	-	-
	23		12.336	(53.710)	-	(3.020)
			111.050	97.158	45.456	37.048
			72.154	103.853	31.623	63.583
			160.800	168.889	70.618	84.594
			168.862	164.976	72.157	61.716
			8.390	194.877	8.390	194.877
	26		19.022	(30.262)	7.534	5.756
			7.557	16.257	(350)	8.398
			1.549.553	1.045.053	391.947	152.557
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
			(1.056.167)	(1.366.165)	(367.331)	(594.779)
			20.275	139.829	256.743	160.867
			(104.269)	(223.577)	(51.660)	(77.974)
			(330.943)	419.316	(117.068)	(39.993)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:						
			(52.658)	15.488	(83.918)	(170.961)
			78.119	48.192	73.801	16.956
			139.442	91.941	70.865	41.702
			323.142	(29.496)	173.902	(19.961)
			4.173	(6.823)	13.663	(24.350)
			(55.579)	(55.992)	(23.798)	(17.247)
			(116.746)	(103.412)	(48.792)	(32.031)
	17		(72.395)	(62.760)	(35.098)	(33.200)
	18		(92.627)	(111.262)	(49.775)	(66.583)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais			233.320	(199.668)	203.481	(704.997)
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
			(4.551.420)	(5.665.278)	(2.374.895)	(5.048.830)
			5.135.430	6.120.055	3.590.486	5.776.021
			(23.454)	(27.332)	(2.210.103)	(1.752.167)
			18.964	18.563	1.692.058	1.379.180
	8		(14.242)	(8.877)	(304.565)	653.771
			(3.026)	(7.617)	(12.958)	(1.152)
			529.823	130.801	-	130.801
			(182.690)	(723.257)	(853)	(1.752)
			(229.972)	(203.243)	(206.759)	(166.267)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento			679.413	(366.185)	172.411	969.605
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
			-	4.347	-	4.347
			247.592	50.548	-	-
			3.676.325	2.797.349	1.564.915	1.077.115
			(3.449.727)	(2.765.015)	(1.400.471)	(1.392.318)
			(662.861)	(589.842)	(399.643)	(340.592)
			1.137.112	1.724.156	511.821	713.361
			(1.112.320)	(588.732)	(498.251)	(273.705)
			(185.339)	49.100	(12.489)	49.100
			(83.651)	(44.954)	(83.651)	(44.954)
			(12.163)	(136.031)	(8.372)	(37.598)
	20 (h)		(109.226)	(35.512)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento			(554.258)	465.414	(326.141)	(245.244)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa			(57.303)	33.662	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa			301.172	(66.777)	49.751	19.364
Caixa e equivalentes de caixa						
			414.563	406.767	106.633	109.243
			715.735	339.990	156.384	128.607
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa			301.172	(66.777)	49.751	19.364

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2025	2024	2025	2024
Receitas					
Receita operacional bruta		8.134.477	6.896.151	3.254.925	2.626.860
Outras receitas		(14.567)	4.329	9.842	16.009
Receitas relativas à construção de ativos próprios		66.314	31.038	65.926	30.509
Provisão para risco de crédito		(160.800)	(168.889)	(70.618)	(84.594)
		8.025.424	6.762.629	3.260.075	2.588.784
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		(6.265.556)	(4.741.488)	(2.261.821)	(2.244.659)
Valor adicionado bruto		1.759.868	2.021.141	998.254	344.125
Depreciação e amortização		(192.436)	(129.543)	(136.110)	(92.818)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		1.567.432	1.891.598	862.144	251.307
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(87.495)	(104.783)	(673.929)	355.976
Receitas financeiras		440.413	340.911	243.329	203.270
		352.918	236.128	(430.600)	559.246
Valor adicionado total a distribuir		1.920.350	2.127.726	431.544	810.553
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:		1.218.916	1.141.862	649.478	443.038
Remuneração direta		945.277	907.582	470.993	296.997
Benefícios		204.400	174.557	129.271	107.429
FGTS		69.239	59.723	49.214	38.612
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		754.584	500.886	380.412	288.356
Municipais		533.925	376.014	290.414	234.326
Estaduais		220.489	125.227	89.908	53.866
		170	(355)	90	164
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		1.043.048	725.050	485.319	332.513
Aluguéis / Arrendamentos		853.215	572.089	385.900	251.184
		189.833	152.961	99.419	81.329
Remuneração de capitais próprios:					
Lucro (prejuízo) no período		(1.096.198)	(240.072)	(1.083.665)	(253.354)
Participação de acionistas não controladores		(1.083.665)	(253.354)	(1.083.665)	(253.354)
	20 (h)	(12.533)	13.282	-	-
Valor adicionado distribuído		1.920.350	2.127.726	431.544	810.553

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025.

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 2025, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$2,3 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$1,9 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 2025, a Resia concluiu a venda de ativos pelo valor total de US\$97,4 milhões (R\$529,8 milhões), integralmente recebidos neste período.

No âmbito da revisão estratégica de sua subsidiária indireta Resia, a Companhia definiu alguns ativos que estariam contemplados no plano de desinvestimento e conseqüentemente seus valores seriam recuperados mediante transações de venda, reclassificando-os para "Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda", registrando perda por redução ao valor recuperável no valor de US\$182 milhões (R\$1 bilhão), reconhecido na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas". Vide Nota 9 e 23.

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis materiais

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 2024. 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 2024, emitidas em 24 de fevereiro de 2025.

2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 2025 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 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Caixa	2.558	2.027	2.547	2.020
Bancos – conta movimento	574.568	307.117	25.413	31.685
	577.126	309.144	27.960	33.705
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	3.433	-	2.120
Fundos de investimentos não restritos	-	7.939	-	2.413
Certificados de depósitos bancários (CDB)	21.891	68.395	21.628	68.395
Operações compromissadas com lastro em debêntures	116.718	25.652	106.796	-
	138.609	105.419	128.424	72.928
Total	715.735	414.563	156.384	106.633

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 93,2% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 87,9% da taxa DI no Individual (86,6% da taxa DI no Consolidado e 93,3% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2024). 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 (b).

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.936.703	2.560.731	1.393.305	1.798.436
Fundos de investimentos não restritos		-	699.027	-	699.027
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	116.811	240.522	29.002	81.353
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	8.565	18.670	7.538	17.391
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	6.321	38.651	2.879	15.923
Conta escrow	(v)	33.757	63.688	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(vi)	71.918	81.706	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		9.568	11.600	9.568	11.600
Total		3.183.643	3.714.595	1.442.292	2.623.730
Circulante		2.647.862	3.324.615	1.249.124	2.404.146
Não circulante		535.781	389.980	193.168	219.584
		3.183.643	3.714.595	1.442.292	2.623.730

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 90,0% da taxa DI no Consolidado e 87,7% da taxa DI no Individual (100,4% da taxa DI no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2024).

- (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. Em 30 de setembro de 2025, o saldo inclui cotas subordinadas de CRIs do Grupo (vide nota 6 (e)) e cotas mezanino de FIDC no valor total de R\$690.249 (R\$332.030 em 31 de dezembro de 2024). O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (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 a dívida de construção.
- (vi) Cotas subordinadas de CRIs da controlada Urba, conforme descrito na nota 6 (e).

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

Bloqueios para garantias de:	30/09/25				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	71.271	2.467	-	19.783	2.345
Pagamento de dívidas	343.567	4.690	24.992	319.512	3.785
Propriedades vendidas	-	-	8.765	-	-
Outros	715	1.408	-	715	1.408
Total	415.553	8.565	33.757	340.010	7.538

Bloqueios para garantias de:	31/12/24				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	30.006	2.469	-	27.328	2.358
Pagamento de dívidas	323.770	14.679	52.659	323.770	13.512
Propriedades vendidas	-	-	10.205	-	-
Outros	665	1.522	824	665	1.521
Total	354.441	18.670	63.688	351.763	17.391

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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Fundos de investimentos	1.061.871	1.626.662	503.800	1.142.427
Letras financeiras privadas	48.832	40.697	23.168	28.582
Operações compromissadas	-	18.109	-	12.718
Certificados de depósitos bancários (CDB)	144.166	66.365	68.399	46.609
Debêntures	4.923	6.608	2.336	4.641
Títulos de crédito privado	677.054	332.030	321.224	233.189
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	-	406	-	285
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	393.379	292.339	186.637	205.314
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	591.268	150.293	280.524	105.553
Outros títulos públicos	13.791	26.789	6.543	18.814
Outros	1.419	433	674	304
Total	2.936.703	2.560.731	1.393.305	1.798.436

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 (b).

6. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	8.166.121	7.311.724	3.340.915	3.047.671
Ajustes a valor presente	(538.498)	(482.616)	(274.475)	(235.080)
Provisão para risco de crédito	(505.674)	(471.563)	(232.019)	(226.145)
	7.121.949	6.357.545	2.834.421	2.586.446
Circulante	3.625.102	3.136.528	1.434.973	1.259.388
Não circulante	3.496.847	3.221.017	1.399.448	1.327.058
	7.121.949	6.357.545	2.834.421	2.586.446
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	435.388	345.729	186.987	151.779

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 2025 foram de 0,46520% ao mês a 0,95714% ao mês (0,45589% ao mês a 0,81445% para o mesmo período de 2024).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 45,0% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2025, sendo este R\$5.244.600 (43,5% correspondente a R\$4.638.060 em 31 de dezembro de 2024). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 28,4% para a CEF e 0,00% para os demais bancos (28,6% e 0,03% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2025, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$4.335.761 (R\$3.848.513 em 31 de dezembro de 2024).

(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 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
Adições	(358.379)	(326.689)	(175.346)	(171.385)
Recebimentos/reversões	197.579	157.800	104.728	86.791
Baixas	126.689	138.035	64.744	80.331
Saldo final	(505.674)	(444.258)	(232.019)	(218.009)
Circulante	(293.953)	(263.686)	(137.235)	(132.046)
Não circulante	(211.721)	(180.572)	(94.784)	(85.963)
	(505.674)	(444.258)	(232.019)	(218.009)

(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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.532.079	4.314.182	1.784.297	1.788.828
Custo a incorrer [1]	(2.539.451)	(2.490.991)	(1.020.309)	(1.023.527)

[1] 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:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
12 meses	5.855.070	5.106.885	2.344.506	2.018.496
13 a 24 meses	2.113.897	2.340.233	834.476	991.636
25 a 36 meses	1.116.301	1.097.632	455.441	466.978
37 a 48 meses	701.923	618.516	286.099	271.960
Após 48 meses	1.866.837	1.508.461	698.196	626.204
	11.654.028	10.671.727	4.618.718	4.375.274
Clientes por incorporação de imóveis	7.121.949	6.357.545	2.834.421	2.586.446
Receita de vendas a apropriar	4.532.079	4.314.182	1.784.297	1.788.828
	11.654.028	10.671.727	4.618.718	4.375.274

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2025, a Companhia iniciou nova operação de venda de recebíveis no valor global de R\$275.000. Até 30 de setembro de 2025, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$28.265, com desconto de cessão de R\$8.367 e constituição de fundo de reserva de R\$1.470.

Em junho 2025, a Companhia completou operação de venda de recebíveis no valor global de R\$268.186, conforme detalhado no quadro abaixo. A mencionada operação iniciou-se em 2024, com valor original previsto de R\$269.955.

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025, em adição à operação em andamento mencionada acima, o Grupo realizou outras operações de venda de recebíveis cujos títulos foram desreconhecidos e que está detalhada no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	MRV	Total operações nove meses de 2025
Mês / ano da operação	mar/25	jun/25	jun/25	set/25	
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Emcash	Riza	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Não	Sim	
Volume de créditos cedidos	284.149	229.094	268.186	261.034	1.042.463
(-) Desconto de cessão	61.349	52.894	83.138	58.034	255.415
Valor da operação	222.800	176.200	185.048	203.000	787.048
(-) Fundo de reserva	5.780	4.710	13.387	-	23.877
(-) Fundo de despesas e outros	6.101	4.439	-	1.250	11.790
Valor líquido recebido	210.919	167.051	171.661	201.750	751.381

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”.

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 2025 e de 2024, 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	URBA	Total operações nove meses de 2025
Mês da operação	mar/25	mar/25	mar/25	jun/25	jun/25	jun/25	set/25	set/25	set/25	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	19,99%	IPCA + 9,74% e 11,70%	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 9,45% e 9,57%	19,42%	IPCA + 8,00% e 10,69%	IPCA + 12,00%	100% DI	IPCA + 9,40% e 10,24%	
Duration original (meses)	22	35	46	35	24	56	47	24	45	
Securizadora	Daycoval	Opea	Opea	Opea	Daycoval	Opea	Opea	BTG	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.882	205.487	100.253	259.983	50.656	103.759	240.180	142.346	103.530	1.291.076
(-) Desconto de cessão	12.747	(12.113)	1.974	1.033	13.190	1.003	4.063	35.550	4.232	61.679
Valor da operação	72.135	217.600	98.279	258.950	37.466	102.756	236.117	106.796	99.298	1.229.397
(-) Fundo de reserva	-	15.232	2.251	18.127	-	2.364	-	-	2.487	40.461
(-) Fundo de despesas e outro	-	13.994	2.898	15.159	-	5.819	6.776	-	5.238	49.884
Valor líquido recebido	72.135	188.374	93.130	225.664	37.466	94.573	229.341	106.796	91.573	1.139.052

[1] Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

	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 [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	DI + 2,10% e 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%	13,89%	IPCA + 8,00% e 9,97%	
Duration original (meses)	23	59	46	17	46	48	21	45	18	63	
Securizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	n/a	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

[1] 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	
	2025	2024
Saldo inicial	3.778.976	2.034.761
Adições	1.227.457	1.849.801
Juros	434.443	256.668
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(144.318)	(150.242)
Pagamentos	(1.112.320)	(588.732)
Saldo final	4.184.238	3.402.256
Circulante	930.186	567.492
Não circulante	3.254.052	2.834.764
	4.184.238	3.402.256

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					30/09/25	31/12/24
MRV	set/25	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	47	235.002	-
MRV	set/25	Pró-soluto	100% DI	24	106.796	-
URBA	set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24% [1]	45	99.332	-
MRV	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 9,45% e 9,57% [1]	35	226.433	-
MRV	jun/25	Pró-soluto	19,42%	24	33.958	-
URBA	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69% [1]	56	104.103	-
MRV	mar/25	Pró-soluto	19,99%	24	65.590	-
MRV	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 9,74% e 11,70% [1]	35	196.542	-
URBA	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74% [1]	46	98.694	-
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	227.147	268.391
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	238.574	290.706
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	50.801	51.105
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	174.420	221.552
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	192.213	238.210
MRV	set/24	Pró-soluto	13,89%	18	34.939	45.044
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	54.822	58.324
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	248.309	303.253
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	139.668	176.863
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	42.596	46.579
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	195.127	268.569
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	231.697	294.761
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	65.780	72.312
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	172.097	200.705
MRV	dez/23	Pró-soluto	13,08%	20	55.047	75.358
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	214.594	271.551
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	52.215	61.469
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	82.539	107.752
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	83.385	111.695
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	77.933	91.705
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	25.210	30.025
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	123.050	174.561
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	101.278	120.227
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	71.041	104.785
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	63.306	93.474
					4.184.238	3.778.976

[1] Para estas operações de venda de recebíveis, devido à manutenção das cotas subordinadas, não houve desreconhecimento.

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, conforme acima referenciado.

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 2024.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Imóveis em construção	4.510.497	3.956.696	1.930.871	1.750.252
Imóveis concluídos	230.260	202.503	85.951	99.331
Estoques de terrenos	4.039.138	4.351.301	1.822.620	2.218.500
Adiantamentos a fornecedores	137.696	120.635	93.283	81.701
Estoques de materiais	43.680	32.848	127	93
Total	8.961.271	8.663.983	3.932.852	4.149.877
Circulante	5.588.946	4.923.341	2.431.045	2.278.374
Não circulante	3.372.325	3.740.642	1.501.807	1.871.503
	8.961.271	8.663.983	3.932.852	4.149.877

Em 30 de setembro de 2025, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.686.515 referem-se a projetos lançados e R\$1.054.242 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$3.199.637 e R\$959.562 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2025, 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\$953.649 e R\$523.992 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$902.654 e R\$543.033 em 31 de dezembro de 2024, 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 2025, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$591.459 e R\$249.131 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$437.639 e R\$187.940 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

8. Participações em investidas

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

	30/09/25			31/12/24		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	83,66%	(202.840)	(169.696)	83,66%	(121.282)	(101.465)
Mais valia		-	6.923		-	7.182
Ágio		-	14.269		-	14.269
Total MRL [1]		(202.840)	(148.504)		(121.282)	(80.014)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	80,05%	272.095	217.812	78,35%	186.727	146.301
Mais valia		-	-		-	-
Ágio		-	24.428		-	17.933
Total Prime [2]		272.095	242.240		186.727	164.234
SPEs e outras (40)		1.659.770	120.816		60.677	110.631
SCPs (34)		4.001	1.044		3.956	1.602
Total das controladas em conjunto		1.733.026	215.596		130.078	196.453
Eliminação de participações indiretas		-	(399.503)		-	(411.212)
Total das controladas em conjunto		1.733.026	(183.907)		130.078	(214.759)
Participações em investidas - Consolidado			449.694			355.233
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(633.601)			(569.992)
Total das controladas em conjunto			(183.907)			(214.759)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	185.162	185.162	100,00%	898.421	898.421
MRV Construções Ltda.	95,00%	33.447	31.775	95,00%	32.090	30.486
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	130.796	69.936	54,55%	116.285	62.020
SCP Moradas do Sol	99,00%	15.347	15.194	99,00%	3.864	3.825
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	589	295	50,00%	176	88
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	3.480	1.740	50,00%	3.582	1.791
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	10.836	5.418	50,00%	30.853	15.427
SCP SV Rizzo	50,00%	11.238	5.619	50,00%	23.550	11.775
SCP Trento 01	50,00%	16.225	8.113	50,00%	5.593	2.797
SCP Trento 06	50,00%	3.446	1.723	50,00%	10.918	5.459
SCPs (234)		499.569	291.938		533.497	309.444
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	2.262	1.131	50,00%	10.573	5.287
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(27.793)	(16.676)	60,00%	(18.867)	(11.320)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	16.930	16.930	100,00%	8.652	8.652
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	12.227	12.227	100,00%	18.501	18.501
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(5.154)	(5.102)	99,00%	23.710	23.473
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	6.663	6.663	100,00%	18.578	18.578
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	36.804	36.804	100,00%	20.070	20.070
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	(9.803)	(9.803)	100,00%	(6.476)	(6.476)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	138.904	138.904	100,00%	101.246	101.246
MRV MD Caxangá SPE Ltda.	100,00%	(4.001)	(4.001)	100,00%	(3.940)	(3.940)
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	7.026	7.026	100,00%	13.000	13.000
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	93.336	93.336	100,00%	60.018	60.018
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	3.749	3.749	100,00%	15.269	15.269
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	40.712	40.712	100,00%	32.086	32.086
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	18.053	18.053	100,00%	20.343	20.343
MRV MRL Baía da Babilonga SPE Ltda.	100,00%	5.662	5.662	100,00%	(22.049)	(22.049)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	188.572	94.286	50,00%	200.450	100.225
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	75.037	37.519	50,00%	41.990	20.995
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	62.396	61.772	99,00%	7.124	7.053
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	35.295	14.118	40,00%	13.313	5.325
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	188.384	94.192	50,00%	169.628	84.814
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	50.864	50.355	99,00%	72.911	72.182
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	18.274	18.091	99,00%	9.630	9.534
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	(215)	(108)	50,00%	802	401
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	14.736	7.368	50,00%	2.114	1.057
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	10.641	10.641	100,00%	5.363	5.363
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	373.513	373.513	100,00%	340.188	340.188
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	35.532	35.532	100,00%	19.131	19.131
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	80.317	80.317	100,00%	26.832	26.832

	30/09/25			31/12/24		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas:						
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(1.526)	(1.526)	100,00%	6.311	6.311
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	10.461	10.461	100,00%	15.226	15.226
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	15.543	15.543	100,00%	8.783	8.783
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	21.576	21.360	99,00%	11.702	11.585
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(5.262)	(5.262)	100,00%	(5.110)	(5.110)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	7.614	7.614	100,00%	51.899	51.899
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	47.411	47.411	100,00%	26.418	26.418
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	36.748	36.748	100,00%	33.399	33.399
MRV Fortal SPE Ltda.	100,00%	2.488	2.488	100,00%	9.345	9.345
SPEs e outras (481)		259.314	91.555		238.202	67.077
Juros capitalizados		-	333.778		-	284.886
Total das controladas		2.773.425	2.400.294		3.255.194	2.837.190
Total das controladas e controladas em conjunto		4.506.451	2.615.890		3.385.272	3.033.643
Participações em investidas - Individual			3.207.958			3.525.581
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(592.068)			(491.938)
Total das controladas e controladas em conjunto			2.615.890			3.033.643

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/25	30/09/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	83,66%	(27.408)	(36.220)	(81.558)	(76.320)	(22.930)	(30.302)	(68.231)	(63.464)
Mais valia			-	-	-	-	(61)	(234)	(259)	(979)
Total MRL [1]			(27.408)	(36.220)	(81.558)	(76.320)	(22.991)	(30.536)	(68.490)	(64.443)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	80,05%	78,35%	39.011	26.456	85.367	60.150	31.228	20.728	67.866	47.252
Mais valia			-	-	-	-	-	(860)	(434)	(1.507)
Total Prime [2]			39.011	26.456	85.367	60.150	31.228	19.868	67.432	45.745
SPEs e outras (40)			(371)	(9.391)	(6.312)	(21.320)	599	(4.262)	(1.400)	(8.659)
SCPs (34)			(855)	(1.397)	(5.447)	(4.678)	(458)	(812)	(3.215)	(2.911)
Total das controladas em conjunto			10.377	(20.552)	(7.950)	(42.168)	8.378	(15.742)	(5.673)	(30.268)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(35.414)	(28.831)	(81.822)	(74.515)
Total das controladas em conjunto			10.377	(20.552)	(7.950)	(42.168)	(27.036)	(44.573)	(87.495)	(104.783)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(79.349)	(52.319)	(1.245.909)	(157.796)	(79.349)	(52.319)	(1.245.909)	(157.796)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	727	(24)	1.357	(15)	691	(23)	1.289	(14)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	54,55%	18.708	(7.547)	18.737	(34.222)	10.205	(4.117)	10.221	(17.765)
SCP Moradas do Sol	99,00%	99,00%	4.298	343	5.998	226	4.255	340	5.938	224
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	(285)	(3.597)	(699)	(14.857)	(143)	(1.799)	(350)	(7.429)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(156)	(7.930)	(2.442)	(19.195)	(78)	(3.965)	(1.221)	(9.598)
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	(1.359)	1.775	(9.097)	13.422	(680)	888	(4.549)	6.711
SCP SV Rizzo	50,00%	50,00%	(1.875)	7.052	1.768	18.933	(938)	3.526	884	9.467
SCP Trento 01	50,00%	50,00%	4.925	1.786	9.229	1.645	2.463	893	4.615	823
SCP Trento 06	50,00%	50,00%	3.879	6.186	5.263	12.616	1.940	3.093	2.632	6.308
SCPs (234)			984	(4.247)	(8.281)	(9.509)	(623)	(2.544)	(7.024)	(8.509)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.155)	4.092	(3.785)	17.306	(578)	2.046	(1.893)	8.653
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(2.991)	(3.527)	(8.925)	(13.399)	(1.795)	(2.116)	(5.355)	(8.039)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.624	1.452	8.849	218	6.624	1.452	8.849	218
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.053	908	5.390	6.250	3.053	908	5.390	6.250
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(2.297)	2.665	(20.947)	30.328	(2.274)	2.638	(20.738)	30.025
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	362	5.555	7.513	16.011	362	5.555	7.513	16.011
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	33.736	6.535	53.366	15.730	33.736	6.535	53.366	15.730
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(631)	(1.426)	(3.050)	(4.828)	(631)	(1.426)	(3.050)	(4.828)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	27.521	16.308	62.643	35.759	27.521	16.308	62.643	35.759
MRV MD Caxangá SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(97)	(8.471)	(100)	(8.590)	(97)	(8.471)	(100)	(8.590)
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.305)	3.015	(5.074)	5.575	(1.305)	3.015	(5.074)	5.575
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	23.676	23.190	49.628	43.355	23.676	23.190	49.628	43.355
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.180	3.553	3.589	28.331	2.180	3.553	3.589	28.331
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.817	2.195	8.366	9.133	6.817	2.195	8.366	9.133
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.236	(1.853)	7.875	8.113	5.236	(1.853)	7.875	8.113
MRV MRL Baía da Babilônia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12.345	(7.676)	21.407	(29.387)	12.345	(7.676)	21.407	(29.387)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.929	57	14.200	25.211	1.465	29	7.100	12.606
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	50,00%	19.716	9.008	71.514	9.190	9.858	4.504	35.757	4.595
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.868	2.245	12.489	3.521	1.849	2.223	12.364	3.486
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	40,00%	19.940	5.463	43.663	10.407	7.976	2.185	17.465	4.163
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	37.413	53.944	91.862	116.642	18.707	26.972	45.931	58.321
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(34.062)	4.668	(19.109)	74.208	(33.721)	4.621	(18.918)	73.466
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(55)	(5)	8.644	(10)	(54)	(5)	8.558	(10)
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(48)	1.293	(687)	9.396	(24)	647	(344)	4.698
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	6.890	69	16.510	(13)	3.445	35	8.255	(7)
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.437	1.002	7.994	1.126	1.437	1.002	7.994	1.126
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	63.331	100.580	172.104	229.918	63.331	100.580	172.104	229.918
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	28.324	4.385	54.744	7.949	28.324	4.385	54.744	7.949
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.694	6.864	38.673	14.101	14.694	6.864	38.673	14.101

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/25	30/09/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas:										
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.495)	(407)	(7.881)	(2.448)	(2.495)	(407)	(7.881)	(2.448)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(6.825)	22.897	21.608	44.555	(6.825)	22.897	21.608	44.555
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.717	743	10.889	1.550	2.717	743	10.889	1.550
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.852	2.673	4.646	8.993	1.833	2.646	4.600	8.903
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(18)	(2.569)	(153)	(8.261)	(18)	(2.569)	(153)	(8.261)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.434	(522)	5.214	23.842	1.434	(522)	5.214	23.842
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.964	2.153	20.581	3.021	9.964	2.153	20.581	3.021
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	926	4.370	3.349	19.220	926	4.370	3.349	19.220
MRV Fortal SPE Ltda.	100,00%	100,00%	651	634	297	13.774	651	634	297	13.774
SPEs e outras (481)			10.445	(21.764)	(38.534)	(68.151)	12.597	(21.851)	(27.218)	(65.503)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(18.725)	(18.333)	(48.167)	(45.552)
Total das controladas			244.599	185.774	(504.714)	508.894	171.959	133.629	(668.256)	386.244
Total das controladas e controladas em conjunto			254.976	165.222	(512.664)	466.726	180.337	117.887	(673.929)	355.976

- [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, R\$7.057 foram baixados em dezembro de 2024 em contraposição ao ágio registrado e R\$7.057 serão pagos em maio de 2028. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$20.122 (R\$19.105 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\$10.504 a serem pagos em maio de 2028. 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\$13.893, 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 entregas atreladas aos pagamentos que ocorrerão até 2029, 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\$101.449 (R\$91.056 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, R\$2.280 pagos em maio de 2025 e R\$83.603 a ser pago em quatro parcelas anuais de abril de 2026 a abril de 2029. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 80,05%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$7.372, ágio de R\$24.428 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$42.654, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$8.398 foram pagos em maio de 2025. 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 2025, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.413 (R\$1.413 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025, os valores restritos para distribuição montam em R\$449.456 (R\$268.032 em 31 de dezembro de 2024).

(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 findos em 30 de setembro de 2025:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(101.465)	-	(68.231)	-	(169.696)
Mais valia	7.182	-	(259)	-	6.923
Ágio	14.269	-	-	-	14.269
Total MRL	(80.014)	-	(68.490)	-	(148.504)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	146.301	-	67.866	3.645	217.812
Mais valia	-	-	(434)	434	-
Ágio	17.933	-	-	6.495	24.428
Total Prime	164.234	-	67.432	10.574	242.240
SPEs e outras (40)	110.631	11.585	(1.400)	-	120.816
SCPs (34)	1.602	2.657	(3.215)	-	1.044
Total das controladas em conjunto	196.453	14.242	(5.673)	10.574	215.596
Eliminação de participações indiretas	(411.212)	-	(81.822)	93.531	(399.503)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	14.242	(87.495)	104.105	(183.907)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	355.233	2.487	(14.277)	106.251	449.694
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(569.992)	11.755	(73.218)	(2.146)	(633.601)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	14.242	(87.495)	104.105	(183.907)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	898.421	686.367	(1.245.909)	(153.717)	185.162
MRV Construções Ltda.	30.486	-	1.289	-	31.775
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	62.020	-	10.221	(2.305)	69.936
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	101.246	(24.985)	62.643	-	138.904
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	72.182	(2.909)	(18.918)	-	50.355
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	340.188	(138.779)	172.104	-	373.513
SCPs (241)	350.606	(21.491)	925	-	330.040
SPEs e outras (516)	697.155	(207.880)	397.556	-	886.831
Juros capitalizados	284.886	-	(48.167)	97.059	333.778
Total das controladas	2.837.190	290.323	(668.256)	(58.963)	2.400.294
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	304.565	(673.929)	(48.389)	2.615.890
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.525.581	254.710	(523.944)	(48.389)	3.207.958
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(491.938)	49.855	(149.985)	-	(592.068)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	304.565	(673.929)	(48.389)	2.615.890
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:					
Total das controladas em conjunto - 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)
Total das controladas e controladas em conjunto - 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

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

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

	30/09/25				31/12/24			
	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)
Ativo circulante	15.077	24.664	40.003	7.103	141.532	111.329	43.714	7.130
Ativo não circulante	511.479	538.674	170.754	5.966	467.504	377.871	182.159	5.430
	526.556	563.338	210.757	13.069	609.036	489.200	225.873	12.560
Passivo circulante	311.625	241.027	98.703	3.318	111.493	33.573	98.953	3.312
Passivo não circulante	417.771	50.216	57.221	5.750	618.825	268.900	66.243	5.292
Patrimônio líquido	(202.840)	272.095	54.833	4.001	(121.282)	186.727	60.677	3.956
	526.556	563.338	210.757	13.069	609.036	489.200	225.873	12.560
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	78,35	30 a 70	32 a 95

	Nove meses de 2025				Nove meses de 2024			
	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	12.595	(230)	-	-	30.025	8
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(5.998)	(1.196)	-	-	(32.717)	(2.078)
Receitas (despesas) operacionais	(7.790)	(13.306)	(12.196)	(4.258)	(7.998)	(14.084)	(16.676)	(2.765)
Resultado de equivalência patrimonial	(16.089)	109.160	-	-	(15.607)	94.504	-	-
Resultado financeiro	(57.679)	(10.487)	(355)	252	(52.715)	(20.270)	(1.614)	175
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(358)	(15)	-	-	(338)	(18)
Resultado do exercício	(81.558)	85.367	(6.312)	(5.447)	(76.320)	60.150	(21.320)	(4.678)
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	78,35	30 a 70	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 2025 e 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/25		31/12/24	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	14.590.287	51,26%	12.835.192	43,61%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	260.494	0,92%	315.346	1,07%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	358.536	1,26%	309.848	1,05%
Outras sociedades	8.358.868	29,37%	10.105.096	34,34%
Empreendimentos com segregação	23.568.185	82,81%	23.565.482	80,07%
Saldo sem segregação	4.895.216	17,19%	5.865.205	19,93%
Total do Consolidado	28.463.401	100,00%	29.430.687	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 30/09/25	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/25	Custo líquido 31/12/24
Edificações	2,56%	-	-	-		-	2.231.173
Obras em andamento		703.044	-	703.044	3	901.508	965.175
Estoque de terrenos		867.783	-	867.783	3	1.110.513	1.702.598
Direito de uso		97.517	-	97.517		97.517	115.294
Subtotal Resia		1.668.344	-	1.668.344		2.109.538	5.014.240
Obras em andamento		153.200	-	153.200	3	196.955	135.096
Estoque de terrenos		61.532	-	61.532	3	65.639	61.222
Subtotal Controladas		1.883.076	-	1.883.076		2.372.132	5.210.558
Obras em andamento		325	-	325	3	325	313
Estoque de terrenos		24.421	-	24.421	3	24.421	51.336
Subtotal Individual [1]		24.746	-	24.746		24.746	51.649
Edificações		-	-	-		-	2.231.173
Obras em andamento		856.569	-	856.569		1.098.788	1.100.584
Estoque de terrenos		953.736	-	953.736		1.200.573	1.815.156
Direito de uso		97.517	-	97.517		97.517	115.294
Total Consolidado [1]		1.907.822	-	1.907.822		2.396.878	5.262.207

[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 2024.

Em 30 de setembro de 2025, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$181.306 no Consolidado (R\$431.969 em 31 de dezembro de 2024).

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

Calculado mediante método comparativo direto de dados do mercado.

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 5,75% a.a.

Luggo: Calculado mediante método comparativo direto de dados do mercado.

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 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	5.262.207	4.033.526	51.649	59.983
Adições	182.679	664.419	853	1.752
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(37.218)	(107.574)	(26.915)	(1.129)
Transferência para controladas	-	-	-	(8.697)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(2.971.607)	(378.831)	-	-
Transferência para imobilizado	-	(60.259)	-	-
Juros capitalizados	104.896	139.698	-	-
Baixa de juros capitalizados	-	(29.422)	-	-
Baixa por venda de ativo	-	(125.534)	-	-
Baixa por desconsolidação [1]	(65.350)	-	-	-
Depreciação	(24.792)	(6.748)	(841)	(318)
Ajuste de conversão de moeda	(542.993)	469.098	-	-
Saldo final	1.907.822	4.598.373	24.746	51.591

[1] Em 30 de abril de 2025, a controlada Resia celebrou um acordo de joint venture com um fundo de investimento estruturado, com o objetivo de desenvolvimento do projeto *North City Flatlands*, anteriormente integralmente consolidado nas suas informações trimestrais.

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	
	2025	2024
Saldo inicial	1.069.435	891.196
Transferências de propriedades para investimento	2.971.607	378.831
Adições	-	166.995
Baixa por venda de ativos	(550.243)	(541.761)
Juros capitalizados	-	2.024
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(1.012.549)	-
Baixa de juros capitalizados	-	(29.710)
Baixa por desconsolidação [2]	(16.951)	-
Ajuste de conversão de moeda	(243.182)	110.784
Saldo final [3]	2.218.117	978.359

[1] Refere-se a diversos ativos da controlada Resia, reclassificados para essa rubrica, cujos valores serão recuperados por meio de transação de venda.

[2] Em 10 de julho de 2025, a controlada Resia celebrou um acordo de venda de participação na sociedade detentora do terreno *Palmetto Station*, gerando dessa forma efeito de desconsolidação.

[3] Em 30 de setembro de 2025, o valor justo deste grupo de ativos, calculado internamente, monta em R\$2.436.227 (US\$458.058) e são compostos por vários empreendimentos da controlada Resia.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Nove meses findos em 30 de setembro de 2025:							
Custo:							
Direito de uso		419.976	15.141	-	-	(33.773)	401.344
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		61.601	23	(8)	1.056	(1.259)	61.413
Aeronaves e veículos em uso		49.186	-	(90)	-	(46)	49.050
Máquinas e equipamentos		1.093.253	141.686	(16.625)	-	(22.761)	1.195.553
Móveis e utensílios		8.309	104	(295)	-	(570)	7.548
Equipamentos e instalações de informática		19.441	94	(153)	-	(1.748)	17.634
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		124.582	4.958	(18.845)	12.566	-	123.261
Obras em andamento		21.557	12.104	(667)	(13.012)	(637)	19.345
Total Custo		1.797.905	174.110	(36.683)	610	(60.794)	1.875.148
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	107.552	27.880	-	-	(4.328)	131.104
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	47.792	2.451	(8)	610	(499)	50.346
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.169	2.640	-	-	(1)	11.808
Máquinas e equipamentos	12,47%	316.501	76.731	(13.055)	-	(3.815)	376.362
Móveis e utensílios	10,00%	4.432	519	(75)	-	(290)	4.586
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	9.179	1.760	(89)	-	(547)	10.303
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	57.793	19.079	(18.672)	-	-	58.200
Total da depreciação acumulada		552.418	131.060	(31.899)	610	(9.480)	642.709
Total do imobilizado líquido		1.245.487	43.050	(4.784)	-	(51.314)	1.232.439
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:							
Total do imobilizado líquido		979.159	226.422	(1.402)	-	32.638	1.236.817

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Nove meses findos em 30 de setembro de 2025:						
Custo:						
Direito de uso		183.746	-	-	-	183.746
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		46.923	23	(8)	446	47.384
Aeronaves e veículos em uso		48.825	-	-	-	48.825
Máquinas e equipamentos		928.259	132.583	(16.282)	-	1.044.560
Móveis e utensílios		3.976	104	(35)	-	4.045
Equipamentos e instalações de informática		5.725	71	(17)	-	5.779
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		50.241	1.337	(10.452)	2.190	43.316
Obras em andamento		5.427	4.209	-	(2.636)	7.000
Total Custo		1.273.122	138.327	(26.794)	-	1.384.655
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	81.422	14.354	-	-	95.776
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	40.565	1.439	(8)	-	41.996
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.162	2.629	-	-	11.791
Máquinas e equipamentos	12,47%	287.445	75.590	(12.749)	-	350.286
Móveis e utensílios	10,00%	2.489	110	(35)	-	2.564
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.088	272	(16)	-	5.344
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	27.086	6.984	(10.334)	-	23.736
Total da depreciação acumulada		453.257	101.378	(23.142)	-	531.493
Total do imobilizado líquido		819.865	36.949	(3.652)	-	853.162
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:						
Total do imobilizado líquido		706.886	75.870	(922)	(19)	781.815

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 2024.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Nove meses findos em 30 de setembro de 2025:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	380.775	2.812	-	18.508	(3.530)	398.565
Licença de uso de software	57.249	1.877	-	-	-	59.126
Intangível em desenvolvimento	42.979	66.314	-	(18.508)	-	90.785
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	505.003	71.003	-	-	(3.530)	572.476
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	265.905	36.085	-	-	(1.545)	300.445
Licença de uso de software	57.218	499	-	-	-	57.717
Total amortização acumulada	323.123	36.584	-	-	(1.545)	358.162
Total Intangível	181.880	34.419	-	-	(1.985)	214.314
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:						
Total Intangível	180.006	(729)	(101)	-	1.185	180.361

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Nove meses findos em 30 de setembro de 2025:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	352.224	659	-	18.508	371.391
Licença de uso de software	57.245	1.847	-	-	59.092
Intangível em desenvolvimento	41.463	65.926	-	(18.508)	88.881
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	474.932	68.432	-	-	543.364
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	252.539	33.398	-	-	285.937
Licença de uso de software	57.213	493	-	-	57.706
Total amortização acumulada	309.752	33.891	-	-	343.643
Total Intangível	165.180	34.541	-	-	199.721
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:					
Total Intangível	168.266	(2.103)	-	-	166.163

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 2024.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/25			31/12/24
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	-	-	-	27.200
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	79.099	-	79.099	75.902
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	-	-	-	34.335
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	-	-	-	522.759
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	12.823	520.189	533.012	505.954
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	7.203	832.298	839.501	822.948
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	1.189	397.366	398.555	389.505
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	718	230.784	231.502	226.378
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	-	-	-	118.411
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	1.551	32.768	34.319	32.950
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	3.046	65.292	68.338	65.655
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	8.712	239.088	247.800	240.330
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	1.350	68.440	69.790	66.212
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	1.115	300.000	301.115	310.182
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	6.729	150.000	156.729	150.392
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	4.163	100.000	104.163	100.052
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	39.184	538.669	577.853	550.607
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	3.940	107.678	111.618	105.389
Debênture - 29ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	07/30	102% DI + 0,58%	9.618	412.490	422.108	-
Debênture - 29ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	103% DI + 0,44%	213	9.063	9.276	-
Debênture - 29ª emissão - 3ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	IPCA + 8,87%	2.324	178.878	181.202	-
(-) Custo de captação				(20.252)	(75.635)	(95.887)	(92.763)
Total de debêntures e CRI - Individual				162.725	4.107.368	4.270.093	4.252.398
Financiamento à construção	R\$	04/25 a 12/29	TR + 8,30% a 9,91%	100.320	554.187	654.507	487.895
Financiamento à construção	R\$	02/26 a 06/28	DI + 2,08% a 3,30%	4.949	11.158	16.107	5.753
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 06/25	Poupança + 3,81%	-	-	-	38.428
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 09/27	TLP + 2,07% a 2,73%	51.773	175.000	226.773	131.959
Total empréstimos e financiamentos - Individual				157.042	740.345	897.387	664.035
Total Individual				319.767	4.847.713	5.167.480	4.916.433
Controladas:							
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	5.760	80.000	85.760	81.875
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	450	120.000	120.450	124.123
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	8.431	150.000	158.431	151.452
(-) Custo de captação				(835)	(1.496)	(2.331)	(2.946)
Total de debêntures e CRI - Controladas				13.806	348.504	362.310	354.504
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	-	-	131.481
Project loans	US\$	04/26 e 06/27	10,89% e 10,97%	26.529	118.408	144.937	266.096
Project loans	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	-	-	-	648.532
Project loans	US\$	09/25 a 05/27	Term sofr + 3,00% a 5,88%	55.936	309.846	365.782	693.178
Loan agreements [2]	US\$	02/26 a 05/28	3,80% a 8,40%	940.695	31.794	972.489	1.489.328
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	-	-	51.792
Loan agreements	US\$	05/25 a 05/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	346.305	-	346.305	435.443
Loan agreements	US\$	10/26 a 09/28	Sofr + 3,50%	-	157.904	157.904	-
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 01/30	TR + 8,30% a 9,91%	96.056	690.302	786.358	544.850
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.411	2.226	7.637	11.513
Financiamento à construção	R\$	01/27 a 10/29	DI + 2,08% a 3,30%	101	12.098	12.199	27.897
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	6.497	3.411	9.908	18.623
Financiamento à construção	R\$	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	-	27.117	27.117	3.385
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	78.181	308.083	386.264	189.043
Cédulas de créditos bancários - Urba	R\$	05/25 a 08/29	13,87% a 16,57%	970	1.874	2.844	-
(-) Custo de captação				(449)	(35)	(484)	(1.480)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.556.232	1.663.028	3.219.260	4.509.681
Total Controladas				1.570.038	2.011.532	3.581.570	4.864.185
Total Consolidado				1.889.805	6.859.245	8.749.050	9.780.618

[1] Mensurado ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foi designado como item protegido conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (a).

[2] Conforme mencionado na nota 25 (a), 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	
	2025	2024
Saldo inicial	507.831	480.029
Transferências de empréstimos e financiamentos	1.256.262	205.663
Captações	-	24.119
Juros provisionados	43.263	38.794
Custo na captação de recursos	(2.243)	-
Amortização do custo na captação de recursos	3.424	-
Pagamento de principal	(362.550)	(302.738)
Pagamento de encargos financeiros	(44.693)	(55.639)
Ajuste de conversão de moeda	(124.085)	56.680
Saldo final	1.277.209	446.908

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 - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06%	DI + 1,19%
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 - 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 - 28ª emissão (CRI)	1ª	538.669	10/24	Parcela única	Semestral	10/29	110% DI	110% DI + 0,59%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	2ª	102.755	10/24	Anual	Semestral	10/30 e 10/31	IPCA + 8,05%	IPCA + 8,68%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	1ª	412.490	08/25	Parcela única	Semestral	07/30	102% DI	102% DI + 0,58%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	2ª	9.063	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	103% DI	103% DI + 0,44%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	3ª	178.447	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	IPCA + 8,26%	IPCA + 8,87%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª emissão - Urba	Única	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 01/30	TR + 8,30% a 9,91%	TR + 8,30% a 9,91%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	02/26 a 10/29	DI + 2,08% a 3,30%	DI + 2,08% a 3,30%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,28% a 2,67%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	01/25 a 06/27	Poupança + 3,10% a 3,81%	Poupança + 3,10% a 3,81%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	TLP + 2,07% a 2,73%
Cédulas de créditos bancários - Urba	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Project loans	-	-	03/22	Parcela única	Mensal	04/26 e 06/27	10,89% e 10,97%	10,89% e 10,97%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25 a 05/27	Term sofr + 3,00% a 5,88%	Term sofr + 3,00% a 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	02/26 a 05/28	3,80% a 8,40%	3,80% a 8,40%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 05/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	Term sofr + 3,20% e 3,88%
Loan agreements	-	-	09/25	Mensal	Mensal	10/26 a 09/28	Sofr + 3,50%	Sofr + 3,50%

A 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 28ª e 29ª 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 2025 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado [1]
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	06/24 a 03/30	TR + 8,30% a 9,91%	806.309
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 06/29	DI + 2,08% a 3,30%	25.624
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/25 a 07/27	TLP + 2,07%	150.000
Debênture - 29ª emissão - 1ª série	R\$	08/25	Parcela única	Semestral	07/30	102% DI	412.490
Debênture - 29ª emissão - 2ª série	R\$	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	103% DI	9.063
Debênture - 29ª emissão - 3ª série	R\$	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	IPCA + 8,26%	178.447
Total - Individual							1.581.933
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/23 a 02/30	TR + 8,30% a 9,91%	1.029.402
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/25 a 01/30	DI + 2,08% a 3,30%	22.171
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	27.116
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	09/25 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,40%	280.164
Cédulas de créditos bancários	R\$	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	2.948
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	10/25 e 06/27	9,48% e 10,89%	25.426
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	01/26	Sofr + 2,90%	9.001
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/27 e 05/27	Term sofr + 2,85% e 3,00%	267.305
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/26 e 05/28	7,74% e 8,40%	288.159
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	11/25	WSJ Prime + 0,35%	8.820
Loan agreements	US\$	09/25	Mensal	Mensal	10/26 a 09/28	Sofr + 3,50%	169.505
Total - Controladas							2.130.017
Total - Consolidado							3.711.950

[1] 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	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.780.618	7.847.271	4.916.433	4.339.010
Captações	3.711.950	2.788.710	1.581.933	1.082.260
Juros provisionados	713.029	600.755	472.352	373.000
Ajuste ao valor justo	-	77.200	-	77.200
Custo na captação de recursos	(33.382)	(15.480)	(17.018)	(5.145)
Amortização do custo na captação de recursos	21.136	19.600	13.894	12.415
Pagamento de principal	(3.087.177)	(2.462.277)	(1.400.471)	(1.392.318)
Pagamento de encargos financeiros	(618.168)	(534.198)	(399.643)	(340.592)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(1.256.262)	(205.663)	-	-
Baixa por desconsolidação [1]	(33.636)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(449.058)	317.043	-	-
Saldo final	8.749.050	8.432.961	5.167.480	4.145.830

[1] Em 30 de abril de 2025, a controlada Resia celebrou um acordo de joint venture com um fundo de investimento estruturado, com o objetivo de desenvolvimento do projeto North City Flatlands, anteriormente integralmente consolidado nas suas informações trimestrais.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$450.493, que apresentavam vencimentos entre junho de 2025 a novembro de 2029, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 9,91% a.a., DI + 2,08% a 3,30% a.a. e Poupança + 3,32% a 5,00% a.a.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente *loan agreements* no valor de R\$159.287 (US\$29.949), que apresentava vencimento em novembro de 2025, sujeito a taxa contratual de WSJ Prime + 0,35% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2025 são como segue:

	Consolidado							Total
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Cédulas de créditos bancários	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	
Real	-	-	-	2.844	-	-	-	2.844
Real / aval	-	-	-	-	263.590	1.476.698	319.303	2.059.591
Real / direitos creditórios	-	-	1.506.196	-	247.129	-	957.906	2.711.231
Sem garantias	1.005.747	3.724.874	620.674	-	-	-	-	5.351.295
Total [1]	1.005.747	3.724.874	2.126.870	2.844	510.719	1.476.698	1.277.209	10.124.961

[1] Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionados (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.	03/21	03/26	36.666
	09/21	09/26	182.343
	04/22	04/27	107.199
	12/23	12/26	93.940
	12/24	11/29	264.052
	06/25	06/28	40.840
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	226.321
	04/22	04/27	53.600
			1.004.961

(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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
12 meses	3.188.550	3.705.366	340.019	994.765
13 a 24 meses	1.432.615	2.168.189	467.617	243.037
25 a 36 meses	1.854.562	744.143	1.038.769	292.673
37 a 48 meses	1.497.518	1.284.675	1.318.531	1.115.430
Após 48 meses	2.151.716	2.483.265	2.098.431	2.363.291
Total	10.124.961	10.385.638	5.263.367	5.009.196

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos [1]	280.453	878.733	338.881	799.892
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(111.449)	(322.855)	(93.189)	(288.840)
Propriedade para investimento (PPI)	(25.772)	(104.896)	(49.833)	(141.722)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	143.232	450.982	195.859	369.330
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.104.331	1.334.623	1.206.021	1.051.787
Ajuste de conversão de moeda	(10.021)	(49.111)	(7.721)	30.689
Encargos financeiros capitalizados	137.221	427.751	143.022	430.562
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(99.718)	(266.535)	(83.515)	(224.050)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	3.142	(311.773)	(30.653)	(61.834)
Saldo final	1.134.955	1.134.955	1.227.154	1.227.154
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	953.649	953.649	894.705	894.705
Propriedade para investimento (PPI)	181.306	181.306	332.449	332.449
	1.134.955	1.134.955	1.227.154	1.227.154

[1] Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com swaps e outras tarifas bancárias.

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos [1]	179.799	563.148	232.849	507.384
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(47.169)	(140.777)	(49.375)	(137.027)
Participações em investidas	(33.031)	(99.885)	(24.039)	(92.303)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	99.599	322.486	159.435	278.054
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	857.639	827.919	815.549	770.967
Encargos financeiros capitalizados	80.200	240.662	73.414	229.330
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(59.206)	(156.721)	(48.491)	(129.948)
Resultado de equivalência patrimonial	(18.725)	(48.167)	(18.333)	(45.552)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.138)	(5.923)	(44)	(2.702)
Saldo final	857.770	857.770	822.095	822.095
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	523.992	523.992	537.365	537.365
Participações em investidas	333.778	333.778	284.730	284.730
	857.770	857.770	822.095	822.095

[1] 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 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,28% a.a. (11,66% a.a. no mesmo período de 2024).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 25ª, 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 5ª (Urba), 7ª (Urba) e 8ª (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 informações trimestrais.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais 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 2025, 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 2024.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
INCC	118.683	176.341	52.203	82.828
IGP-M	19.147	41.426	11.399	27.353
IPCA	83.375	128.274	28.794	16.531
DI	454.045	496.507	181.015	247.004
TR	291	1.691	187	1.520
Não indexados	2.739.237	2.596.839	1.151.514	1.143.666
Ajuste a valor presente	(33.027)	(45.702)	(14.687)	(22.100)
Total	3.381.751	3.395.376	1.410.425	1.496.802
Circulante	950.428	934.260	382.130	429.852
Não circulante	2.431.323	2.461.116	1.028.295	1.066.950
	3.381.751	3.395.376	1.410.425	1.496.802

Em 30 de setembro de 2025, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.524.171 no Consolidado e R\$1.061.343 no Individual, referem-se a permuta financeira (R\$2.496.032 e R\$1.089.911 em 31 de dezembro de 2024, 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 2025, R\$701.878 (R\$769.011 em 31 de dezembro de 2024) 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\$301.574 (R\$361.771 em 31 de dezembro de 2024) 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 e outros), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de setembro de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$875.110 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\$802.245 em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2025	2024
Saldo inicial	3.395.376	3.418.908
Adições	684.896	631.362
Distratos	(127.883)	(172.174)
Pagamentos	(625.943)	(598.858)
Juros e AVP	55.305	29.311
Saldo final	3.381.751	3.308.549

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
12 meses	950.428	934.260	382.130	429.852
13 a 24 meses	1.167.056	1.508.475	387.909	332.737
25 a 36 meses	318.635	233.754	179.296	127.817
37 a 48 meses	257.870	270.141	67.193	240.133
Após 48 meses	687.762	448.746	393.897	366.263
Total	3.381.751	3.395.376	1.410.425	1.496.802

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 2024.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	522.915	218.519	272.073	117.030
Adiantamentos por permutas	187.171	209.174	99.041	123.895
	710.086	427.693	371.114	240.925
Circulante	546.736	269.384	282.566	146.046
Não circulante	163.350	158.309	88.548	94.879
	710.086	427.693	371.114	240.925

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 e outros), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de setembro de 2025, do total de adiantamentos por permutas, R\$75.255 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\$103.441 em 31 de dezembro de 2024).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
12 meses	546.736	269.384	282.566	146.046
13 a 24 meses	114.564	90.432	54.700	49.412
Após 24 meses	48.786	67.877	33.848	45.467
Total	710.086	427.693	371.114	240.925

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	30/09/25	31/12/24
12 meses	237.657	624.810
13 a 24 meses	173.744	-
	411.401	624.810

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 2024.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Salários e ordenados	46.550	37.621	29.598	17.139
Encargos sociais	42.795	29.942	22.668	13.299
Provisão de férias, 13º salário e encargos	193.332	103.051	126.694	50.238
Provisão para PLR de empregados e administradores	28.564	65.398	20.000	45.000
Outros	3.669	2.619	1.800	1.283
Total	314.910	238.631	200.760	126.959

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 2024.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Imposto de renda e contribuição social	19.936	15.517	9.680	5.329
PIS e COFINS a recolher	126.535	102.659	110.660	87.354
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.596	17.643	6.857	8.806
Impostos e contribuições retidos sobre salários	12.221	15.879	9.607	11.718
Outros	7.283	5.134	(200)	(67)
Total	180.571	156.832	136.604	113.140

Em 30 de setembro de 2025, 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\$240.853 e R\$184.952 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$193.198 e R\$143.806 em 31 de dezembro de 2024 no Consolidado e no Individual, respectivamente), 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	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	330.689	278.504	148.382	135.634
Adições	66.497	101.702	25.296	43.676
Baixas	(72.395)	(62.760)	(35.098)	(33.200)
Saldo final	324.791	317.446	138.580	146.110
Circulante	87.464	94.291	39.088	49.280
Não circulante	237.327	223.155	99.492	96.830
	324.791	317.446	138.580	146.110

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

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	67.740	84.813	(22.747)	(75.752)	8.022	62.076
Trabalhistas	48.616	17.996	(9.082)	(15.542)	6.661	48.649
Outros	832	1.348	(174)	(1.333)	128	801
Total - nove meses de 2025	117.188	104.157	(32.003)	(92.627)	14.811	111.526
Total - nove meses de 2024	108.450	120.738	(16.885)	(111.262)	14.073	115.114
Individual:						
Cíveis	38.529	41.948	(15.283)	(37.112)	4.393	32.475
Trabalhistas	38.806	12.609	(8.395)	(11.817)	5.232	36.435
Outros	708	916	(172)	(846)	109	715
Total - nove meses de 2025	78.043	55.473	(23.850)	(49.775)	9.734	69.625
Total - nove meses de 2024	73.306	74.793	(11.210)	(66.583)	9.609	79.915

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			
	30/09/25		31/12/24		30/09/25		31/12/24	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	13.695	1.780	14.304	1.690	7.271	836	7.695	838
Trabalhistas	2.482	967	2.602	906	1.496	577	1.644	581
Outras	1.490	30	1.424	28	1.066	23	1.047	21
Total	17.667	2.777	18.330	2.624	9.833	1.436	10.386	1.440

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 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\$523.844 e R\$341.608 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2025 (R\$487.385 e R\$303.387 em 31 de dezembro de 2024, 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 2024.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual				
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
		30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[1]	3.416	18.488	-	-	2.912	18.371	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>										
Investidas										
SPEs		[6]	66.418	60.462	-	-	1.976.288	1.457.053	-	
Controladas em conjunto										
Prime Incorporações e Construções S.A.		[7]	305	-	-	-	305	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		[7]	858	293	-	-	858	293	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[7]	35.428	34.083	-	-	21.048	18.927	-	-
<u>Outros ativos</u>										
Investidas										
SCPs e SPEs		[8]	234	597	-	-	37.740	150.018	-	-
Controladas em conjunto										
Prime Incorporação e Construções S.A.		[8]	-	1.094	-	-	-	746	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		[8]	110	200	-	-	11	18	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.		[19]	-	14.588	-	-	-	14.588	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[8]	373	523	-	-	3.409	311	-	-
Acionista controlador		[9]	18.299	19.306	-	-	18.299	19.306	-	-
<u>Fornecedores</u>										
Controladas										
MRV Construções Ltda.		[2]	-	-	-	-	-	-	2.951	31.505
Controladas em conjunto										
Mil Aviação Ltda.		[22]	-	-	980	194	-	-	980	194
Outras partes relacionadas										
T. Lott Advocacia		[10]	-	-	70	3	-	-	40	1
Radio Itatiaia Ltda.		[16]	-	-	56	59	-	-	56	59
Novus Midia S.A.		[16]	-	-	-	237	-	-	-	237
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.		[20]	-	-	742	720	-	-	742	720
<u>Empréstimos, financiamentos e debêntures</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[23]	-	-	31.795	24.757	-	-	-	-
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>										
Outras partes relacionadas										
LOG Commercial Properties e Participações S.A.		[11]	-	-	10.083	11.146	-	-	-	-
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>										
Outras partes relacionadas										
Landbank FIDC RL.		[24]	-	-	400.885	454.228	-	-	114.246	186.240
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)</u>										
Controladas em conjunto										
Prime Incorporações e Construções S.A.		[12]	-	-	233.340	60.931	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		[12]	-	-	196.918	124.065	-	-	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[12]	-	-	10.232	7.902	-	-	-	-
Costellis International Limited		[15]	-	-	-	3.080	-	-	-	3.080
<u>Passivo de arrendamento (Outros passivos)</u>										
Outras partes relacionadas										
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.		[13]	-	-	86.846	90.217	-	-	84.503	87.827
<u>Outros passivos</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[18]	-	-	4.647	5.596	-	-	4.647	5.596
Banco Inter S.A.		[21]	-	-	37.011	49.500	-	-	37.011	49.500

		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	10	370	125	2.564	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	-	-	2.236	2.749	6.658	6.955
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	-	-	2.568	833	6.475	2.749
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.136	2.115	1.578	4.961
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.380	2.374	7.381	7.350
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	229	133	687	402
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	175	56	522	392
Novus Mídia S.A	[16]	-	-	-	-	-	-	-	186
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	249	-	72	303	190	537
ERVAL Aviation Holdings, LLC	[22]	-	-	-	-	-	2.323	-	2.323
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	-	186	1.186	851	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	282	441	1.084	1.346	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.328	1.288	3.946	3.507	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	26	24	76	72	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.283	936	3.606	2.927	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	437	352	722	1.780	-	-	1.729	1.438
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	-	-	3.080	-	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	5.624	4.325	23.112	17.510
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	33	4.948
Banco Inter S.A.	[23]	-	-	-	-	547	-	547	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	96	49	600	183	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	18	-	32	21	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	26	17	74	70	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.337	977	3.994	3.127	-	-	-	-

		Individual							
		Receita				Custo / despesa			
		3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imoveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	3.288	75.387	14.482	213.924
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	-	-	2.236	2.749	6.658	6.955
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	-	-	2.568	833	6.475	2.749
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	936	1.387	1.069	3.899
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.380	2.374	7.195	7.171
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	-	133	269	402
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	175	56	522	392
Novus Mídia S.A	[16]	-	-	-	-	-	-	-	186
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	500	851	804	2.566	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	-	186	1.186	851	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	282	441	1.084	1.346	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.328	1.288	3.946	3.507	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	26	24	76	72	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.121	829	3.160	2.516	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	437	352	722	1.780	-	-	1.729	1.438
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	-	-	3.080	-	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	1.469	1.817	8.119	6.849
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	33	4.948
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	96	49	600	183	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	21	281	713	595	-	-	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	358	1.022	945	1.022	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	18	-	32	21	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	26	17	74	70	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	561	566	1.928	1.717	-	-	-	-

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários aplicados no 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 2025, as aplicações apresentaram rendimento de 99,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (99,7% no mesmo período de 2024).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MRV Construções Ltda. ("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 2025 montam em R\$222.137 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 Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG"), empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba") e para as controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. ("MRL") e Prime Incorporações e Construções S.A. ("Prime").
- [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 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de “fornecedores” e monta em R\$72.098 (R\$59.034 em 31 de dezembro de 2024).
- [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 2025 e 31 de dezembro de 2024, têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 0,00% a 4,00% a.a. Com exceção do crédito concedido à controlada AHS Residencial LLC, em fevereiro, maio e agosto de 2025, no valor total de R\$28.943, R\$28.335 e R\$27.675, quitados integralmente em março, junho e setembro de 2025, respectivamente, que possuíam remuneração de 8,4% 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 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 36 parcelas mensais de R\$602 cada a ser paga a partir de janeiro de 2026. 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 2025, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.383 (R\$1.614 em 31 de dezembro de 2024) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento de sete parcelas de R\$1.012 de fevereiro a agosto de 2026.
- Em 30 de setembro de 2025, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$195 (R\$137 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$751 (R\$700 em 31 de dezembro de 2024).
- A controlada em conjunto Prime mantinha contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi, o qual foi encerrado em maio de 2025. O contrato de locação era reajustável pelo IPCA e em 31 de maio de 2025 estabelecia pagamento mensal total de R\$4 (R\$7 em 31 de dezembro de 2024). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025, foi de zero e R\$25, respectivamente (R\$21 e R\$62 nos mesmos períodos de 2024).
- [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] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.
- O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado. Em 31 de março de 2025, esse passivo foi extinto em função da não expectativa de atingimento das métricas relacionadas.
- [16] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.

- [17] Refere-se a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2025 e 2024.
- [18] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [19] Refere-se a dividendos recebidos em março de 2025.
- [20] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à 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, remanesecendo 87 parcelas em 30 de setembro de 2025.
- [21] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas de SPEs no contexto dos negócios da Luggo, para a Brookfield Asset Management.
- [22] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.
- [23] Refere-se a *loan agreements* no valor de US\$5.978 em 30 de setembro de 2025 (US\$3.998 em 31 de dezembro de 2024), contratado pela Controlada Resia em outubro de 2024, com vencimento em outubro de 2025 e taxa contratual pré-fixada de 8,40% a.a.
- [24] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto a este fundo, controlado pelo Inter & Co, tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados à taxa do DI.

Nota:

- 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.

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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	11.677	35.863	13.648	36.416
Participação nos lucros e resultados	6.825	7.475	4.360	14.684
Benefícios assistenciais	336	1.025	306	856
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	306	916	285	857
Plano de opção de ações e ações restritas	2.621	7.341	2.359	6.731
	21.765	52.620	20.958	59.544

[1] Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%. Inclui honorários da Administração das controladas Resia e Urba.

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	7.784	23.342	7.490	21.883
Participação nos lucros e resultados	5.600	5.600	4.200	7.000
Benefícios assistenciais	273	830	276	775
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	288	863	271	822
Plano de opção de ações e ações restritas	2.607	7.302	2.338	6.829
	16.552	37.937	14.575	37.309

[1] Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 28 de abril de 2025, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$64.630.

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$5.620.947, representado por 562.827 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/09/25		31/12/24	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.616	32,4	182.961	32,5
Administradores	5.566	1,0	4.344	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	12	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	374.632	66,6	375.509	66,7
Total	562.827	100,0	562.827	100,0

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

Não houve aumentos de capital durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou o seguinte aumento 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 findos 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

(b) Ações em tesouraria

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o 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 do plano de outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações da Companhia.

Em 12 de junho de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 12 de dezembro de 2026, 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 do plano de outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024.

(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 planos de incentivo de longo prazo, na forma de opções de ações e ações restritas, outorgados a funcionários e administradores 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 2024 devido aos prejuízos apurados, 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 2024, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$503.202, com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(e) Planos de incentivo de longo prazo

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.

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/ações aprovadas	Opções/ações	Percentual concedido
I	26/04/24	25.327	24.592	97,10%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Plano de opções de ações

Em 10 de abril de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 02 do Plano I de Outorga de Opções de Compra de Ações e Ações e Incentivos Atrelados a Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.376.000 (duas milhões e trezentas mil) opções, cujo preço de exercício é de R\$4,93. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$2,87.

As principais características dos programas são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de vesting	Preço de exercício	Valor justo	Participantes	Prazo final de exercício
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
01	I	11/07/24	2.330	Até 5 anos	R\$ 6,84	R\$ 4,09	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/31
02	I	10/04/25	2.376	Até 5 anos	R\$ 4,93	R\$ 2,87	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/32
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 o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
10	55	1.524	-	(43)	-	1.481
11	58	2.053	-	(47)	-	2.006
12	52	2.008	-	(29)	-	1.979
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	56	2.169	-	(52)	-	2.117
17	66	2.471	-	(69)	-	2.402
18	69	2.896	-	(48)	-	2.848
01	79	1.993	-	(21)	-	1.972
02	80	-	2.376	-	-	2.376
		18.314	2.376	(309)	-	20.381
Preço de exercício médio ponderado das opções		10,95	4,93	11,07	-	10,24

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	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)
10	1.481	-	-	-	0,2
11	2.006	-	-	-	1,2
12	1.979	-	-	-	2,2
15	640	1.698	7.768	5,3	8,3
16	847	1.125	25	0,3	3,3
17	719	1.404	1.588	1,3	4,3
18	567	1.982	3.945	2,3	5,3
01	197	1.742	4.870	3,3	6,3
02	-	1.111	4.834	4,3	7,3
1 - Urba	1.100	-	-	-	2,2
2 - Urba	34	63	21	0,3	3,3
Nove meses de 2025	9.570	9.125	23.051	4,1	7,1
Nove meses de 2024	7.399	8.327	22.658	5,2	8,2

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$29 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 (R\$296 para o mesmo período de 2024).

Em 30 de setembro de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 20.381 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,49% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,15% em 31 de dezembro de 2024).

Ações restritas

Em 10 de abril de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 02 do Plano I de Outorga de Opções de Compra de Ações e Ações e Incentivos Atrelados a Ações. O limite de outorga para este Programa é de 670.000 (seiscentos e setenta mil) ações.

As principais características dos programas são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Quantidade (mil)	Vencimento	Preço da ação na aprovação	Participantes
01	I	11/07/24	670	09/10/27	R\$ 7,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave
02	I	10/04/25	670	10/04/28	R\$ 4,78	Diretores, gestores e colaboradores-chave

A movimentação das ações de cada programa da Companhia para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Entregues	Saldo final
01	76	514	-	(13)	-	501
02	80	-	670	(148)	-	522
		514	670	(161)	-	1.023

Programa	Outras informações		
	Custo das ações no período	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	1.177	3.171	2,1
02	464	2.418	2,6
Nove meses de 2025	1.641	5.589	2,3
Nove meses de 2024	-	-	-

Em 30 de setembro de 2025, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 1.023 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,18% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

Nos exercícios de 2024 e 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função dos prejuízos apurados.

(g) Ajuste de avaliação patrimonial

Reserva de hedge de fluxo de caixa

Os saldos são decorrentes da designação formal de instrumentos derivativos como instrumentos de hedge para cobertura de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, conforme detalhado nos itens (a) e (b) da nota explicativa 25.

Ajustes acumulados de conversão

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 2024.

(h) Participações de acionistas não controladores

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2025	2024
Saldo inicial	1.037.834	819.287
Transações de capital	(38.438)	(64.437)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(109.226)	(35.512)
Ajuste de conversão de moedas	(114.250)	80.281
Variação das participações indiretas	75.304	105.510
Participação nos resultados do período	(12.533)	13.282
Saldo final	838.691	918.411

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$38.438 e uma perda de R\$8.372 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$64.437 e uma perda de R\$37.598 para os acionistas da Controladora, no mesmo período de 2024) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(i) 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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	87.006	(1.083.665)	(12.722)	(253.354)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	562.825	562.825	562.825	562.800
Resultado por ação básico - em R\$	0,15459	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)
Resultado diluído por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	87.006	(1.083.665)	(12.722)	(253.354)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	562.825	562.825	562.825	562.800
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de)	701	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	563.526	562.825	562.825	562.800
Resultado por ação diluído - em R\$	0,15440	(1,92540)	(0,02260)	(0,45017)

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 2024.

21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 e do resultado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/09/25					31/12/24				
	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	3.421.759	279.343	7.790	190.486	3.899.378	3.679.407	265.272	27.568	156.911	4.129.158
Clientes	6.792.904	24.503	99.968	639.962	7.557.337	6.200.995	3.350	93.819	405.110	6.703.274
Estoques	8.092.628	34.757	4.791	829.095	8.961.271	7.907.156	29.451	1.496	725.880	8.663.983
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	3.886.461	239.478	-	4.125.939	-	6.083.675	247.967	-	6.331.642
Outros ativos	3.276.957	444.842	62.353	135.324	3.919.476	2.971.563	511.824	17.180	102.063	3.602.630
Total do ativo	21.584.248	4.669.906	414.380	1.794.867	28.463.401	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.379.418	3.264.206	-	382.635	10.026.259	5.665.010	4.222.201	16.598	384.640	10.288.449
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.885.572	-	2.285	493.894	3.381.751	2.982.915	-	12.002	400.459	3.395.376
Adiantamento de clientes	691.455	-	3.368	15.263	710.086	409.406	-	3.311	14.976	427.693
Passivo de cessão	3.590.687	-	-	593.551	4.184.238	3.459.163	-	-	319.813	3.778.976
Outros passivos	3.156.612	577.604	161.458	163.368	4.059.042	2.902.218	928.680	111.901	126.971	4.069.770
Total do passivo	16.703.744	3.841.810	167.111	1.648.711	22.361.376	15.418.712	5.150.881	143.812	1.246.859	21.960.264
Ativos líquidos do segmento operacional	4.880.504	828.096	247.269	146.156	6.102.025	5.340.409	1.742.691	244.218	143.105	7.470.423
Total do passivo e patrimônio líquido	21.584.248	4.669.906	414.380	1.794.867	28.463.401	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687

	Nove meses de 2025					Nove meses de 2024				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	7.353.045	195.345	33.493	286.262	7.868.145	6.253.510	69.916	170.459	139.046	6.632.931
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.133.650)	(251.880)	(20.688)	(159.318)	(5.565.536)	(4.615.515)	(83.215)	(117.009)	(74.331)	(4.890.070)
Resultado bruto	2.219.395	(56.535)	12.805	126.944	2.302.609	1.637.995	(13.299)	53.450	64.715	1.742.861
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(705.361)	(557)	(9.028)	(28.702)	(743.648)	(547.860)	(1.290)	(8.426)	(19.187)	(576.763)
Despesas gerais e administrativas	(375.168)	(67.634)	(10.015)	(20.185)	(473.002)	(335.858)	(167.916)	(9.440)	(18.854)	(532.068)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(122.994)	(1.057.600)	(4.252)	(4.239)	(1.189.085)	(115.201)	694	1.442	(5.092)	(118.157)
Resultado de equivalência patrimonial	(85.048)	-	-	(2.447)	(87.495)	(100.779)	-	-	(4.004)	(104.783)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	930.824	(1.182.326)	(10.490)	71.371	(190.621)	538.297	(181.811)	37.026	17.578	411.090
Despesas financeiras	(966.956)	(123.274)	(19.354)	(73.262)	(1.182.846)	(798.777)	(56.124)	(14.374)	(38.912)	(908.187)
Receitas financeiras	375.252	2.961	849	37.318	416.380	294.334	6.170	998	14.389	315.891
Resultado antes do IR e CS	339.120	(1.302.639)	(28.995)	35.427	(957.087)	33.854	(231.765)	23.650	(6.945)	(181.206)
Imposto de renda e contribuição social	(129.246)	-	(180)	(9.685)	(139.111)	(109.561)	60.825	(2.259)	(7.871)	(58.866)
Resultado líquido do período	209.874	(1.302.639)	(29.175)	25.742	(1.096.198)	(75.707)	(170.940)	21.391	(14.816)	(240.072)

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 2024.

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 2025 e de 2024:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	3.030.061	8.269.383	2.552.235	6.932.732
Unidades imobiliárias permutadas	(2.355)	6.644	6.925	19.418
Locação e outros serviços	88.322	237.212	68.787	167.245
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	10	125	370	2.564
Distratos	(144.358)	(378.887)	(88.256)	(225.808)
Provisão para risco de crédito	(36.562)	(128.915)	(48.137)	(139.539)
	2.935.118	8.005.562	2.491.924	6.756.612
Impostos sobre as vendas	(59.003)	(137.417)	(51.946)	(123.681)
Receita operacional líquida	2.876.115	7.868.145	2.439.978	6.632.931

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	1.228.036	3.377.685	982.164	2.615.773
Unidades imobiliárias permutadas	683	4.533	94	2.561
Locação e outros serviços	4.626	26.236	31.284	92.704
Distratos	(64.322)	(153.529)	(36.189)	(84.178)
Provisão para risco de crédito	(13.429)	(56.356)	(22.273)	(68.975)
	1.155.594	3.198.569	955.080	2.557.885
Impostos sobre as vendas	(19.520)	(47.442)	(19.769)	(45.946)
Receita operacional líquida	1.136.074	3.151.127	935.311	2.511.939

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.698.353	7.378.303	2.263.762	6.132.165
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.864.046)	(5.163.935)	(1.612.129)	(4.360.536)
Lucro bruto reconhecido	834.307	2.214.368	651.633	1.771.629

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 são de R\$471.786 e R\$200.260, 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 2024.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(99.718)	(266.535)	(83.515)	(224.050)
Custo de locação e administração de imóveis	(98.309)	(254.499)	(43.158)	(85.119)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.826.461)	(5.044.502)	(1.668.634)	(4.580.901)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.024.488)	(5.565.536)	(1.795.307)	(4.890.070)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(108.759)	(318.483)	(122.226)	(365.991)
Honorários da administração	(11.677)	(35.863)	(13.648)	(36.416)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(20.875)	(25.712)	(20.103)	(33.849)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.851)	(10.766)	(1.860)	(8.327)
Comissões e corretagens	(58.280)	(173.688)	(63.215)	(167.275)
Premiação comercial	(18.736)	(45.198)	(16.639)	(48.730)
Propaganda e publicidade	(73.481)	(238.160)	(46.676)	(124.478)
Consultorias e serviços	(38.258)	(124.726)	(48.398)	(139.292)
Depreciação e amortização	(22.275)	(68.359)	(25.981)	(76.018)
Utilidades	(2.326)	(8.003)	(3.599)	(11.952)
Treinamentos	(93)	(1.477)	(1.335)	(2.370)
Outras	(56.490)	(166.215)	(34.094)	(94.133)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(415.101)	(1.216.650)	(397.774)	(1.108.831)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(249.584)	(743.648)	(206.907)	(576.763)
Despesas gerais e administrativas	(165.517)	(473.002)	(190.867)	(532.068)
	(415.101)	(1.216.650)	(397.774)	(1.108.831)

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(59.206)	(156.721)	(48.491)	(129.948)
Custo de locação e administração de imóveis	(1.148)	(3.148)	(665)	(1.935)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(745.277)	(2.063.042)	(656.299)	(1.770.679)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(805.631)	(2.222.911)	(705.455)	(1.902.562)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(79.976)	(236.870)	(72.117)	(215.568)
Honorários da administração	(7.784)	(23.342)	(7.490)	(21.883)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(20.280)	(23.193)	(15.196)	(17.685)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.830)	(10.703)	(1.775)	(9.368)
Comissões e corretagens	(24.222)	(72.093)	(22.951)	(61.583)
Premiação comercial	(17.396)	(41.023)	(7.204)	(21.551)
Propaganda e publicidade	(49.121)	(159.655)	(32.368)	(94.850)
Consultorias e serviços	(30.263)	(100.614)	(32.586)	(96.783)
Depreciação e amortização	(16.650)	(51.821)	(18.026)	(52.892)
Utilidades	(1.578)	(5.592)	(1.798)	(5.886)
Treinamentos	(424)	(1.766)	(1.267)	(2.206)
Outras	(28.130)	(95.501)	(31.139)	(88.570)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(279.654)	(822.173)	(243.917)	(688.825)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(145.321)	(443.555)	(120.567)	(348.692)
Despesas gerais e administrativas	(134.333)	(378.618)	(123.350)	(340.133)
	(279.654)	(822.173)	(243.917)	(688.825)

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(16.681)	(41.265)	(13.862)	(42.924)
Resultado na venda de imobilizado	(3)	(113)	37	339
Doações – Instituto MRV	(736)	(2.966)	(899)	(3.356)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	7.647	(12.336)	57.407	53.710
Perda por redução ao valor recuperável [1]	3.822	(1.012.549)	-	-
Outras:				
Receitas	19.107	32.245	(6.465)	2.590
Despesas [2]	(49.689)	(152.101)	(51.567)	(128.516)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(36.533)	(1.189.085)	(15.349)	(118.157)

[1] Refere-se substancialmente a diversos ativos da controlada Resia, reclassificados para “propriedade para investimento - ativos não circulantes mantidos para venda”, cujos valores serão recuperados por meio de transação de venda.

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

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(9.180)	(20.854)	(11.058)	(29.267)
Resultado na venda de imobilizado	(3)	(22)	37	339
Doações – Instituto MRV	(735)	(2.966)	(899)	(3.356)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	-	-	6.717	3.020
Outras:				
Receitas	1.375	(5.916)	3.501	8.524
Despesas [1]	(23.124)	(62.405)	(13.748)	(45.208)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.667)	(92.163)	(15.450)	(65.948)

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(143.232)	(450.982)	(195.859)	(369.330)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	25.887	58.502	85.527	(162.745)
Despesa com venda da carteira [1]	(218.546)	(709.707)	(131.252)	(327.938)
Taxas, tarifas e impostos	(9.799)	(27.131)	(6.290)	(16.213)
Outras despesas financeiras	(7.412)	(53.528)	(16.307)	(31.961)
	(353.102)	(1.182.846)	(264.181)	(908.187)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	63.035	184.859	45.608	151.422
Juros de contratos de mútuo	2.642	6.875	2.231	4.863
Outras receitas financeiras	26.473	80.147	20.745	66.676
	92.150	271.881	68.584	222.961
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	46.784	144.499	35.328	92.930
	138.934	416.380	103.912	315.891
Resultado financeiro	(214.168)	(766.466)	(160.269)	(592.296)

[1] Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desreconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(99.599)	(322.486)	(159.435)	(278.054)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	25.887	58.502	85.527	(162.745)
Despesa com venda da carteira [1]	(91.221)	(308.461)	(58.404)	(148.078)
Taxas, tarifas e impostos	(4.774)	(13.771)	(2.851)	(7.192)
Outras despesas financeiras	4.938	(11.908)	(7.970)	(16.420)
	(164.769)	(598.124)	(143.133)	(612.489)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	35.645	111.671	30.997	108.894
Juros de contratos de mútuo	1.887	5.521	2.322	4.677
Outras receitas financeiras	14.953	51.591	8.050	28.045
	52.485	168.783	41.369	141.616
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	20.770	59.568	17.088	46.110
	73.255	228.351	58.457	187.726
Resultado financeiro	(91.514)	(369.773)	(84.676)	(424.763)

[1] 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) Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/09/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			8.237.472	8.237.472	7.107.256	7.107.256
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	7.121.949	7.121.949	6.357.545	6.357.545
Caixa e bancos		4	577.126	577.126	309.144	309.144
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	435.388	435.388	345.729	345.729
Créditos com empresas ligadas			103.009	103.009	94.838	94.838
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			3.329.099	3.329.099	3.820.014	3.820.014
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.936.703	2.936.703	2.560.731	2.560.731
Fundos de investimentos não restritos	2		-	-	706.966	706.966
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	116.811	116.811	240.522	240.522
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		30.456	30.456	87.065	87.065
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	116.718	116.718	25.652	25.652
Conta <i>escrow</i>	2	5	33.757	33.757	63.688	63.688
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	9.568	9.568	11.600	11.600
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	71.918	71.918	81.706	81.706
Aplicação vinculada em poupança	2		6.321	6.321	42.084	42.084
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	6.847	6.847	-	-
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			17.038.468	16.807.078	17.005.478	16.801.919
Empréstimos, financiamentos e debêntures			9.778.459	9.547.069	10.048.119	9.844.560
Contas a pagar por aquisição de terrenos			857.580	857.580	899.344	899.344
Contas a pagar por aquisição de investimento			29.051	29.051	19.666	19.666
Fornecedores			788.354	788.354	851.597	851.597
Passivo de cessão		6 (e)	4.184.238	4.184.238	3.778.976	3.778.976
Outros passivos			1.400.786	1.400.786	1.407.776	1.407.776
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>)			316.919	316.919	437.975	437.975
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		247.800	247.800	240.330	240.330
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	69.119	69.119	194.565	194.565
Outros passivos	2	19 [16]	-	-	3.080	3.080
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.524.171	2.524.171	2.496.032	2.496.032
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	13	2.524.171	2.524.171	2.496.032	2.496.032

[1] Reconhecidos nas informações trimestrais 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 2025 e 31 de dezembro de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/25	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [2]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	245.698	248.559	(18.786)	(6.301)	(15.924)	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	66.668	-	-	-	(43.757)	-	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 [1] / DI + 1,15%	01/26	175.293	174.328	205.970	(26.772)	-	(26.772)	-
Swap	R\$	07/25	MRVE3 [1] / DI + 1,05%	01/27	36.844	45.314	37.957	6.847	-	6.847	-
Swap [2]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	-	-	-	(18.055)	-	-
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	33.591	71.009	(6.999)	(37.417)	-	(5.937)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	18.931	39.079	(3.882)	(20.148)	-	(3.307)
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	14.311	31.490	(3.067)	(17.179)	-	(2.595)
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	48.136	76.312	(6.890)	(28.176)	-	(6.077)
Swap [2]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	47.126	64.663	(2.723)	(17.537)	-	(3.000)
								(62.272)	(188.570)	(35.849)	(20.916)

[1] O preço da ação de fechamento em 30/09/25 foi de R\$7,45/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,06/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$132.756 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,07/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$28.930, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

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

Consolidado e Individual	
Ativo não circulante	6.847
Passivo circulante	(50.333)
Passivo não circulante	(18.786)
Total do passivo	(69.119)

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/24	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [1]	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	-	-	-	(53.434)	-	-
Swap [1]	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	-	-	-	(51.232)	-	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	-	-	-	(43.316)	-	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	-	-	-	(21.998)	-	-
Swap [1]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.291	238.431	(36.063)	(296)	(35.924)	-
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	66.668	32.298	74.949	(43.126)	-	(43.126)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 / DI + 1,15%	01/26	175.293	128.210	185.064	(59.058)	-	(59.058)	-
Swap [1]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	56.325	65.630	(2.846)	(9.305)	-	(8.207)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	31.927	55.260	(17.210)	(23.333)	-	(19.131)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	17.944	30.328	(9.400)	(12.383)	-	(10.602)
Swap [1]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	13.621	24.667	(7.582)	(11.046)	-	(8.297)
Swap [1]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	43.639	57.352	(14.131)	(13.713)	-	(19.872)
Swap [1]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	46.316	54.161	(5.149)	(7.845)	-	(11.839)
								(194.565)	(268.059)	(138.108)	(77.948)

[1] 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	45.972
Passivo não circulante	148.593
Total do passivo	194.565

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2025:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(2.537)	345	(2.192)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(19.165)	-	(19.165)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	25.542	25.542
Efeito no resultado	(21.702)	25.887	4.185
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(21.702)	25.887	4.185
Outros resultados abrangentes	-	16.584	16.584
Nove meses de 2025:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(6.005)	20.000	13.995
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(60.887)	-	(60.887)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	38.502	38.502
Efeito no resultado	(66.892)	58.502	(8.390)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(66.892)	58.502	(8.390)
Outros resultados abrangentes	-	57.032	57.032

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes		
	Consolidado e Individual		
	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
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(645)	-	(645)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	7.201	7.201
Efeito no resultado	(107.140)	161.379	54.239
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(75.852)	(75.852)
Efeito líquido no resultado	(107.140)	85.527	(21.613)
Outros resultados abrangentes	-	(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)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(11.319)	-	(11.319)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(142.252)	(142.252)
Efeito no resultado	(109.332)	(85.545)	(194.877)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(77.200)	(77.200)
Efeito líquido no resultado	(109.332)	(162.745)	(272.077)
Outros resultados abrangentes	-	(24.765)	(24.765)

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/09/25	Nove meses de 2025	31/12/24	Nove meses de 2024
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	-	-	(28.781)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	(35.871)
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	1.793
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	(14.341)
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(247.800)	-	(240.330)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.889.088		(247.800)	-	(240.330)	(77.200)
Pontas ativas								
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	-	-	28.781
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	35.871
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	(1.798)
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	14.341
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	245.698	-	238.291	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.898.504		245.698	-	238.291	77.195
Pontas passivas								
				DI + 1,65%	-	-	-	28.054
				DI + 1,29%	-	-	-	(8.835)
				DI + 1,00%	-	-	-	(19.864)
				DI + 1,27%	-	-	-	(7.550)
				DI + 1,90%	(264.484)	20.000	(274.354)	(12.293)
					(264.484)	20.000	(274.354)	(20.488)
				Posição líquida	(18.786)	20.000	(36.063)	56.707
				Posição líquida	(266.586)	20.000	(276.393)	(20.493)

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	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangente	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/09/25	Nove meses de 2025	31/12/24	Nove meses de 2024
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 47.000	Dólar + 4%	-	39.462	5.899	(13.311)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% DI	-	(31.255)	(8.745)	12.702
				Posição líquida	-	8.207	(2.846)	(609)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	3.533	(5.669)	12.186	(7.246)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(10.532)	18.863	(29.396)	4.964
				Posição líquida	(6.999)	13.194	(17.210)	(2.282)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	2.017	(3.170)	6.963	(4.155)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(5.899)	10.465	(16.363)	2.623
				Posição líquida	(3.882)	7.295	(9.400)	(1.532)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	1.493	(2.474)	5.155	(3.038)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(4.560)	8.176	(12.737)	2.517
				Posição líquida	(3.067)	5.702	(7.582)	(521)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	6.257	(8.786)	21.596	(11.504)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(13.147)	22.581	(35.727)	1.261
				Posição líquida	(6.890)	13.795	(14.131)	(10.243)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	3.438	(6.119)	15.970	(15.467)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(6.161)	14.958	(21.119)	5.889
				Posição líquida	(2.723)	8.839	(5.149)	(9.578)
				Posição líquida	(23.561)	57.032	(56.318)	(24.765)

[1] O saldo patrimonial em 30 de setembro de 2025, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$36.612 no período de nove meses findo naquela data.

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10.026.259	10.288.449	5.167.480	4.916.433
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.899.378)	(4.129.158)	(1.598.676)	(2.730.363)
Dívida líquida	6.126.881	6.159.291	3.568.804	2.186.070
Patrimônio líquido ("PL")	6.102.025	7.470.423	5.263.334	6.432.589
Dívida líquida / PL	100,4%	82,4%	67,8%	34,0%

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 2025, 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 2025 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [1]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/25	Taxa anual estimada para 2025 [2]	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.036.244	(4.114.326)	(2.078.082)	13,25%	14,90% (i)	1,65%	(34.288)
IGP-M	80.729	(19.147)	61.582	2,82%	0,83% (ii)	-1,99%	(1.225)
INCC-M	2.964.826	(118.683)	2.846.143	7,07%	6,63% (i)	-0,43%	(12.238)
TR	-	(1.448.793)	(1.448.793)	1,69%	2,08% (i)	0,39%	(5.650)
IPCA	1.251.092	(5.388.143)	(4.137.051)	5,17%	4,90% (ii)	-0,27%	11.170
Poupança	123.132	(27.117)	96.015	7,25%	8,20% (ii)	0,96%	922
TLP	-	(613.037)	(613.037)	11,04%	10,76% (iii)	-0,29%	1.778
							(39.531)
Cenário I:							
DI	2.036.244	(4.114.326)	(2.078.082)	13,25%	18,63%	5,38%	(111.801)
IGP-M	80.729	(19.147)	61.582	2,82%	0,63%	-2,19%	(1.349)
INCC-M	2.964.826	(118.683)	2.846.143	7,07%	4,97%	-2,10%	(59.769)
TR	-	(1.448.793)	(1.448.793)	1,69%	2,60%	0,91%	(13.184)
IPCA	1.251.092	(5.388.143)	(4.137.051)	5,17%	6,13%	0,96%	(39.716)
Poupança	123.132	(27.117)	96.015	7,25%	6,15%	-1,10%	(1.056)
TLP	-	(613.037)	(613.037)	11,04%	13,44%	2,40%	(14.713)
							(241.588)
Cenário II:							
DI	2.036.244	(4.114.326)	(2.078.082)	13,25%	22,35%	9,10%	(189.105)
IGP-M	80.729	(19.147)	61.582	2,82%	0,42%	-2,40%	(1.478)
INCC-M	2.964.826	(118.683)	2.846.143	7,07%	3,32%	-3,75%	(106.730)
TR	-	(1.448.793)	(1.448.793)	1,69%	3,12%	1,43%	(20.718)
IPCA	1.251.092	(5.388.143)	(4.137.051)	5,17%	7,35%	2,18%	(90.188)
Poupança	123.132	(27.117)	96.015	7,25%	4,10%	-3,15%	(3.024)
TLP	-	(613.037)	(613.037)	11,04%	16,13%	5,09%	(31.204)
							(442.447)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDES.

[1] Os passivos financeiros expostos ao DI e IPCA representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 41% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois seria capitalizada nos estoques.

[2] Variação efetiva do período de nove meses mais a projeção para o período de três meses do ano 2025.

Conforme requerido pelo CPC 40 - Instrumentos financeiros: Evidenciação (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2025.

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.

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 2025 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.230.561	3.188.476	2.988.092	11.395.746	20.802.875
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.169.139	270.127	112.759	923.496	2.475.521
Passivos não remunerados	2.103.916	1.221.128	285.535	903.927	4.514.506
Total	6.503.616	4.679.731	3.386.386	13.223.169	27.792.902
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.533.806	1.447.519	1.859.438	6.947.471	11.788.234
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	98.293	81.367	63.727	333.440	576.827
Passivos não remunerados	910.993	494.903	175.503	431.269	2.012.668
Total	2.543.092	2.023.789	2.098.668	7.712.180	14.377.729

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.

Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (a) 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.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,58, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2025 (R\$5,32) 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\$5,32	R\$5,58	R\$6,65	R\$7,98
Empréstimos e financiamentos	(613.734)	(3.264.206)	(3.427.416)	(4.080.257)	(4.896.308)
Fornecedores	(3.690)	(19.626)	(20.607)	(24.532)	(29.438)
Outras contas a pagar	(103.962)	(552.925)	(580.579)	(691.165)	(829.398)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	52.522	279.343	293.311	349.179	419.015
Passivo líquido exposto	(668.864)	(3.557.414)	(3.735.291)	(4.446.775)	(5.336.129)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(177.877)	(889.361)	(1.778.715)

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:

- 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 2024.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating acima de 'A'.

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.

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamentos de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	188.068	188.068	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(71.611)	(59.180)	(26.145)	(21.591)
Contribuição social (CSLL)	(36.925)	(30.334)	(13.838)	(10.858)
Total - IR e CS	(108.536)	(89.514)	(39.983)	(32.449)
PIS	(17.373)	(16.063)	(5.432)	(5.542)
COFINS	(80.424)	(74.177)	(25.040)	(25.280)
Total - PIS e COFINS	(97.797)	(90.240)	(30.472)	(30.822)
	(206.333)	(179.754)	(70.455)	(63.271)
Circulante	(96.376)	(83.044)	(34.494)	(29.435)
Não circulante	(109.957)	(96.710)	(35.961)	(33.836)
	(206.333)	(179.754)	(70.455)	(63.271)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	98.554	112.463	155.619	164.182
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(19.022)	30.262	(7.534)	(5.756)
Ajuste de conversão de moeda	-	(786)	-	-
Saldo final	79.532	141.939	148.085	158.426

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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal	188.068	188.068	188.068	188.068
Passivo diferido:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(115.743)	(93.664)	(43.500)	(34.790)
(-) Adiantamentos de clientes	7.207	4.150	3.517	2.341
Passivo diferido	(108.536)	(89.514)	(39.983)	(32.449)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	158.789	(957.087)	26.706	(181.206)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal [1]	(53.988)	325.410	(9.080)	61.610
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.698.856	4.593.781	1.492.140	4.104.765
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(32.618)	(88.201)	(28.649)	(78.811)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	-	-	17.573	60.825
Receitas financeiras - controladas [2]	(13.191)	(34.366)	(8.992)	(25.907)
IRPJ e CSLL nas controladas	(45.809)	(122.567)	(20.068)	(43.893)
IRPJ e CSLL no Individual	(20.939)	(53.843)	(16.422)	(39.171)
Efeito RET 1% [3]	3.875	21.709	(1.247)	14.824
Outros	8.925	15.590	7.654	9.374
Despesa no resultado	(53.948)	(139.111)	(30.083)	(58.866)
Composição do resultado efetivo - Consolidado:				
Corrente	(50.090)	(120.089)	(37.209)	(89.128)
Diferido	(3.858)	(19.022)	7.126	30.262
	(53.948)	(139.111)	(30.083)	(58.866)

[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 2024. 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 2024.

[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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	107.945	(1.029.822)	3.700	(214.183)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(36.701)	350.139	(1.258)	72.822
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	67.681	(212.759)	46.315	136.520
Patrimônios de afetação	67.223	155.389	42.971	121.653
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(115.038)	(304.863)	(87.420)	(285.010)
Resultado com swaps	(2.898)	(25.588)	(23.038)	(84.075)
Outras (adições) exclusões permanentes	(1.206)	(16.161)	6.008	(1.081)
Despesa no resultado	(20.939)	(53.843)	(16.422)	(39.171)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(20.349)	(46.309)	(12.639)	(33.415)
Diferida	(590)	(7.534)	(3.783)	(5.756)
	(20.939)	(53.843)	(16.422)	(39.171)

Em 30 de setembro de 2025, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

Expectativa de realização	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
2028	7.128	7.128
2029	14.947	14.947
2030	25.041	25.041
2031	33.541	33.541
2032	60.284	60.284
2033	47.127	47.127
Total	188.068	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, 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	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	427.751	430.562	240.662	229.330
Direito de uso - CPC 06 (R2)	15.141	84.986	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(786.175)	579.882	-	-
Imobilizado (nota 10)	(51.314)	32.638	-	-
Intangível (nota 11)	(1.985)	1.185	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(573.143)	373.723	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(37.218)	(107.574)	(26.915)	(1.129)
Para imobilizado	-	(60.259)	-	-
Para controladas	-	-	-	(8.697)
Perda por redução ao valor recuperável (nota 9 e 23)	(1.012.549)	-	-	-
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(8.390)	(194.877)	(8.390)	(194.877)
Adições de passivo de cessão	90.345	125.645	38.146	57.984
Transação de capital	(34.647)	33.996	-	-

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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	20.977.515	18.565.705	8.464.100	7.361.921
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(16.452.612)	(14.258.633)	(6.681.235)	(5.573.747)
Distratos - receitas estornadas	7.176	7.110	1.432	654
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(16.445.436)	(14.251.523)	(6.679.803)	(5.573.093)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.532.079	4.314.182	1.784.297	1.788.828
(ii) Receita de indenização por distratos	359	329	15	5 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	80	894	3	133 [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	7.176	7.110	1.432	654
Ajustes em contas a receber de clientes	(4.607)	(4.606)	(1.358)	(627)
Receita indenização por distratos	(359)	(329)	(15)	(5)
Passivo - devolução por distrato	2.210	2.175	59	22
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	11.180.665	10.076.636	4.498.544	3.962.375
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(8.643.482)	(7.587.780)	(3.478.460)	(2.938.921)
Distratos - custos de construção	2.268	2.135	225	73
(b) Custo incorrido líquido	(8.641.214)	(7.585.645)	(3.478.235)	(2.938.848)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.539.451	2.490.991	1.020.309	1.023.527
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	77,29%	75,28%	77,32%	74,17%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	7.674.956	7.310.602	2.956.540	2.825.422
(b) Custo incorrido	(2.943.368)	(2.610.221)	(1.173.949)	(1.081.958)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.731.588	4.700.381	1.782.591	1.743.464

[1] Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

[2] 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 2025, 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.	19.026.468
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.	7.420
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.	809.485
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.	401.440
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.	2.724.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.771.685
Responsabilidade civil	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.	2.310.293
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	997.873
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.	7.127
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.	126.823
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.	629.154
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.	332.518
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	360.425
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	73.278
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	524.504
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.	549.906

30. Eventos subsequentes

Em 29 de outubro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente a 15ª emissão de debêntures no valor de R\$80.090, que apresentava vencimento em novembro de 2025, sujeita a taxa contratual de DI + 1,06% a.a.

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 12 de novembro de 2025.