

MRV & CO

INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS
2T25

100
FORTE ALENCAR

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).....	18
8. Participações em investidas.....	19
9. Propriedade para investimento	24
10. Imobilizado.....	26
11. Intangível.....	27
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	28
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	33
14. Adiantamentos de clientes	34
15. Obrigações sociais e trabalhistas	35
16. Obrigações fiscais	35
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	35
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	36
19. Partes relacionadas.....	37
20. Patrimônio líquido	42
21. Informação por segmento	47
22. Receita operacional líquida	48
23. Custos e despesas operacionais.....	49
24. Despesas e receitas financeiras	50
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	51
26. Impostos correntes e diferidos.....	58
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	60
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	61
29. Seguros.....	62
30. Eventos subsequentes	63
31. Autorização para emissão das informações trimestrais.....	63



Edifício Statement
Av. Do Contorno, 5.800
17º andar - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
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 junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, 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.

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 seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos



nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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


Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	322.566	414.563	113.076	106.633
Títulos e valores mobiliários	5	2.228.319	3.324.615	1.121.028	2.404.146
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.514.437	3.136.528	1.387.372	1.259.388
Clientes por prestação de serviços, alugueis e outras vendas	6 (a)	360.708	345.729	171.364	151.779
Imóveis a comercializar	7	5.450.445	4.923.341	2.461.281	2.278.374
Tributos a recuperar	16	244.915	193.198	178.036	143.806
Despesas antecipadas		199.499	178.856	110.358	81.320
Outros ativos		100.747	108.824	80.855	212.991
		12.421.636	12.625.654	5.623.370	6.638.437
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	2.474.757	1.069.435	-	-
Total do ativo circulante		14.896.393	13.695.089	5.623.370	6.638.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	579.938	389.980	213.706	219.584
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.298.006	3.221.017	1.347.606	1.327.058
Imóveis a comercializar	7	3.442.015	3.740.642	1.597.405	1.871.503
Impostos diferidos ativos	26	188.068	188.068	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		100.587	94.838	1.876.102	1.476.273
Despesas antecipadas		235.927	246.313	103.806	112.825
Outros ativos		852.624	809.933	538.078	479.679
		8.697.165	8.690.791	5.864.771	5.674.990
Total do ativo realizável a longo prazo		421.528	355.233	3.128.525	3.525.581
Participações em investidas	8	1.953.747	5.262.207	50.133	51.649
Propriedades para investimento	9	1.241.652	1.245.487	852.504	819.865
Imobilizado	10	201.291	181.880	186.370	165.180
Intangível	11				
		12.515.383	15.735.598	10.082.303	10.237.265
Total do ativo não circulante		27.411.776	29.430.687	15.705.673	16.875.702
Total do ativo		27.411.776	29.430.687	15.705.673	16.875.702
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		799.707	851.597	557.179	629.437
Contas a pagar por aquisição de investimento		8.540	10.647	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	88.765	45.972	88.765	45.972
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.338.616	3.177.766	772.140	977.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	941.978	934.260	391.912	429.852
Adiantamentos de clientes	14	550.430	269.384	307.819	146.046
Obrigações sociais e trabalhistas	15	257.210	238.631	160.279	126.959
Obrigações fiscais	16	148.053	156.832	111.288	113.140
Provisão para manutenção de imóveis	17	92.828	106.446	42.654	53.344
Impostos diferidos passivos	26	102.707	83.044	39.015	29.435
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	620.573	569.992	564.767	491.938
Passivo de cessão	6 (e)	810.341	682.881	356.119	291.487
Outros passivos		700.983	506.547	170.194	119.052
		7.460.731	7.633.999	3.562.131	3.453.788
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	1.429.313	507.831	-	-
Total do passivo circulante		8.890.044	8.141.830	3.562.131	3.453.788
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		9.364	9.019	6.141	7.257
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	16.594	148.593	16.594	148.593
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	5.513.426	6.602.852	4.080.692	3.939.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.379.872	2.461.116	1.034.123	1.066.950
Adiantamentos de clientes	14	157.293	158.309	80.316	94.879
Provisão para manutenção de imóveis	17	231.086	224.243	98.101	95.038
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	115.899	117.188	74.730	78.043
Impostos diferidos passivos	26	101.132	96.710	33.440	33.836
Passivo de cessão	6 (e)	3.234.262	3.096.095	1.339.360	1.336.531
Outros passivos		734.290	904.309	222.036	188.891
		12.493.218	13.818.434	6.985.533	6.989.325
Total do passivo não circulante		21.383.262	21.960.264	10.547.664	10.443.113
Total do passivo		21.383.262	21.960.264	10.547.664	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		79.751	72.849	79.751	72.849
Reservas de lucros		554.831	565.633	554.831	565.633
Ajuste de avaliação patrimonial		73.539	173.548	73.539	173.548
Lucros (prejuízos) acumulados		(1.170.671)	-	(1.170.671)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.158.009	6.432.589	5.158.009	6.432.589
Participações não controladoras	20 (h)	870.505	1.037.834	-	-
		6.028.514	7.470.423	5.158.009	6.432.589
Total do patrimônio líquido		27.411.776	29.430.687	15.705.673	16.875.702
Total do passivo e patrimônio líquido		27.411.776	29.430.687	15.705.673	16.875.702

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2025		2024		2025		2024	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	22	2.708.839	4.992.030	2.287.528	4.192.953	1.067.037	2.015.053	845.818	1.576.628
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.911.992)	(3.541.048)	(1.682.577)	(3.094.763)	(765.579)	(1.417.280)	(643.385)	(1.197.107)
Lucro bruto		796.847	1.450.982	604.951	1.098.190	301.458	597.773	202.433	379.521
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(247.383)	(494.064)	(193.254)	(369.856)	(144.767)	(298.234)	(118.611)	(228.125)
Despesas gerais e administrativas	23	(156.333)	(307.485)	(172.045)	(341.201)	(125.309)	(244.285)	(109.196)	(216.783)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(902.070)	(1.152.552)	(58.426)	(102.808)	(44.262)	(60.496)	(26.824)	(50.498)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(36.614)	(60.459)	(30.880)	(60.210)	(680.030)	(854.266)	135.783	238.089
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(545.553)	(563.578)	150.346	224.115	(692.910)	(859.508)	83.585	122.204
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	(394.340)	(829.744)	(302.904)	(644.006)	(183.707)	(433.355)	(205.281)	(469.356)
Receitas financeiras	24	93.349	179.731	77.983	154.377	59.347	116.298	48.981	100.247
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	55.605	97.715	30.879	57.602	23.022	38.798	15.153	29.022
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(790.939)	(1.115.876)	(43.696)	(207.912)	(794.248)	(1.137.767)	(57.562)	(217.883)
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(43.172)	(69.999)	(37.917)	(51.919)	(16.031)	(25.960)	(10.867)	(20.776)
Diferidos	26	(4.252)	(15.164)	12.553	23.136	(1.579)	(6.944)	(2.904)	(1.973)
	26	(47.424)	(85.163)	(25.364)	(28.783)	(17.610)	(32.904)	(13.771)	(22.749)
Lucro líquido (prejuízo) do período		(838.363)	(1.201.039)	(69.060)	(236.695)	(811.858)	(1.170.671)	(71.333)	(240.632)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:									
Acionistas controladores		(811.858)	(1.170.671)	(71.333)	(240.632)				
Acionistas não controladores		(26.505)	(30.368)	2.273	3.937				
		(838.363)	(1.201.039)	(69.060)	(236.695)				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	20 (i)	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)
Diluído	20 (i)	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado				Individual			
	2025		2024		2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro líquido (prejuízo) do período	(838.363)	(1.201.039)	(69.060)	(236.695)	(811.858)	(1.170.671)	(71.333)	(240.632)
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	(79.276)	(238.465)	191.645	244.640	(42.368)	(140.457)	114.505	147.978
Reserva de hedge de fluxo de caixa	14.336	40.448	(20.130)	(17.669)	14.336	40.448	(20.130)	(17.669)
Total de resultados abrangentes do período	(903.303)	(1.399.056)	102.455	(9.724)	(839.890)	(1.270.680)	23.042	(110.323)
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	(839.890)	(1.270.680)	23.042	(110.323)				
Acionistas não controladores	(63.413)	(128.376)	79.413	100.599				
	(903.303)	(1.399.056)	102.455	(9.724)				

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	-	-	-	-	-	-	(2.585)	-	-	-	(2.585)	19.110	16.525
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.747)	(6.747)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	147.978	-	147.978	96.662	244.640
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	(17.669)	-	-	(17.669)	-	(17.669)
Opções de ações	-	-	-	7.422	-	-	-	-	-	-	7.422	-	7.422
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.462	59.462
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.632)	(240.632)	3.937	(236.695)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	139.221	-	102.266	999.505	(46.180)	143.066	(240.632)	6.644.216	991.711	7.635.927
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	-	-	-	-	-	-	(10.802)	-	-	-	(10.802)	(23.932)	(34.734)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.407)	(46.407)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.457)	-	(140.457)	(98.008)	(238.465)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	40.448	-	-	40.448	-	40.448
Opções de ações e ações restritas	-	-	-	5.886	1.016	-	-	-	-	-	6.902	-	6.902
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.386	31.386
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.170.671)	(1.170.671)	(30.368)	(1.201.039)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	5.620.947	(388)	(73.589)	151.968	1.372	102.266	452.565	(37.500)	111.039	(1.170.671)	5.158.009	870.505	6.028.514

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do período		(1.201.039)	(236.695)	(1.170.671)	(240.632)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		134.061	77.219	89.373	57.568
Planos de incentivo para funcionários e administradores	23	6.915	6.468	6.873	7.592
Baixa na venda de imobilizado		2.367	1.111	1.308	779
Resultado financeiro (sem efeito de instrumentos financeiros derivativos)		515.388	158.662	273.130	78.550
Resultado com instrumentos financeiros derivativos		12.575	249.116	12.575	249.116
Resultado de equivalência patrimonial	8	60.459	60.210	854.266	(238.089)
Perda por redução ao valor recuperável	23	1.016.371	-	-	-
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	19.983	3.697	-	3.697
Provisão para manutenção de imóveis		68.588	62.060	27.715	23.429
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		51.831	67.101	27.827	33.113
Provisão para risco de crédito		113.858	112.261	52.733	58.132
Amortização de despesas antecipadas		113.785	102.679	47.850	38.389
IRPJ e CSLL diferidos	26	15.164	(23.136)	6.944	1.973
PIS e COFINS diferidos		8.921	3.667	2.240	2.483
		939.227	644.420	232.163	76.100
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(610.950)	(921.079)	(231.267)	(389.265)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(105.614)	12.839	37.747	69.889
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(87.438)	(142.708)	(51.976)	(50.450)
(Aumento) redução de outros ativos		(160.657)	(2.669)	26.566	(24.801)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(40.705)	(27.324)	(72.258)	(30.114)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		19.994	2.795	33.320	(9.814)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		66.065	55.014	26.908	25.550
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		319.619	32.840	228.767	18.035
Aumento (redução) de outros passivos		38.497	(2.517)	49.310	(17.590)
Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos		(38.888)	(38.281)	(15.793)	(12.080)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(79.394)	(65.601)	(29.457)	(20.909)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(46.520)	(40.434)	(23.658)	(21.757)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(63.014)	(69.624)	(37.737)	(36.659)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		150.222	(562.329)	172.635	(423.865)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(3.920.137)	(5.747.086)	(2.085.083)	(3.454.242)
Redução em títulos e valores mobiliários		4.872.910	6.259.462	3.412.112	3.928.770
Adiantamentos a empresas ligadas		(15.996)	(16.951)	(1.478.920)	(1.084.365)
Recebimentos de empresas ligadas		12.543	12.600	1.081.843	851.487
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(18.165)	1.954	(462.856)	346.679
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(14.026)	(6.827)	(12.958)	(1.152)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		333.994	42.871	-	42.871
Aquisição de propriedades para investimento		(192.992)	(461.830)	(794)	(1.849)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(156.479)	(137.572)	(143.718)	(110.398)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		901.652	(53.379)	309.626	517.801
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		-	4.347	-	4.347
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		185.758	39.673	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		1.693.817	1.736.328	541.046	716.075
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(2.271.776)	(1.591.884)	(670.211)	(921.392)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(452.360)	(322.454)	(265.875)	(189.799)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		709.728	1.179.345	275.530	483.111
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(708.637)	(401.065)	(319.149)	(190.000)
Adição (pagamento) de outros passivos financeiros		(141.206)	49.500	34.977	49.500
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(61.334)	(70.943)	(61.334)	(70.943)
Transações de capital		(17.086)	14.871	(10.802)	(2.585)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (h)	(46.407)	(6.747)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		(1.109.503)	630.971	(475.818)	(121.686)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(34.368)	27.130	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(91.997)	42.393	6.443	(27.750)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		414.563	406.767	106.633	109.243
No final do período		322.566	449.160	113.076	81.493
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(91.997)	42.393	6.443	(27.750)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2025	2024	2025	2024
Receitas					
Receita operacional bruta		5.162.797	4.356.089	2.085.901	1.649.508
Outras receitas		4.544	2.176	(12.441)	3.343
Receitas relativas à construção de ativos próprios		41.899	20.847	41.760	20.440
Provisão para risco de crédito		(113.858)	(112.261)	(52.733)	(58.132)
		5.095.382	4.266.851	2.062.487	1.615.159
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(4.439.395)	(3.110.923)	(1.486.886)	(1.482.269)
Valor adicionado bruto		655.987	1.155.928	575.601	132.890
Depreciação e amortização		(134.061)	(77.219)	(89.373)	(57.568)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		521.926	1.078.709	486.228	75.322
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(60.459)	(60.210)	(854.266)	238.089
Receitas financeiras		293.292	228.710	165.099	140.169
		232.833	168.500	(689.167)	378.258
Valor adicionado total a distribuir		754.759	1.247.209	(202.939)	453.580
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		780.477	728.993	407.716	294.696
Benefícios		600.710	573.616	289.822	189.711
FGTS		133.757	115.552	85.089	77.294
		46.010	39.825	32.805	27.691
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		496.023	321.088	248.797	196.706
Municipais		337.337	235.971	188.176	160.222
Estaduais		158.609	85.522	60.573	36.361
		77	(405)	48	123
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		679.298	433.823	311.219	202.810
Aluguéis / Arrendamentos		557.772	338.190	247.249	149.831
		121.526	95.633	63.970	52.979
Remuneração de capitais próprios:					
Lucro (prejuízo) no período		(1.201.039)	(236.695)	(1.170.671)	(240.632)
Participação de acionistas não controladores	20 (h)	(1.170.671)	(240.632)	(1.170.671)	(240.632)
		(30.368)	3.937	-	-
Valor adicionado distribuído		754.759	1.247.209	(202.939)	453.580

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 seis meses findos em 30 de junho de 2025, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,6 bilhão, sendo o montante recebido à vista de R\$1,3 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

Resia

No primeiro semestre de 2025, a Resia concluiu a venda de ativos pelo valor total de US\$61,2 milhões (R\$334,0 milhões), integralmente recebidos neste período.

No âmbito da revisão estratégica de sua subsidiária Resia, a Companhia definiu alguns ativos que estariam contemplados no plano de desinvestimento e conseqüentemente seus valores seriam recuperados mediante transação 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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Caixa	2.479	2.027	2.469	2.020
Bancos – conta movimento	273.801	307.117	74.630	31.685
	276.280	309.144	77.099	33.705
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	3.433	-	2.120
Fundos de investimentos não restritos	-	7.939	-	2.413
Certificados de depósitos bancários (CDB)	39.565	68.395	35.977	68.395
Operações compromissadas com lastro em debêntures	6.721	25.652	-	-
	46.286	105.419	35.977	72.928
Total	322.566	414.563	113.076	106.633

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 94,2% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual (83,7% da taxa DI no Consolidado e 90,1% 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	
		30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.459.127	2.560.731	1.267.029	1.798.436
Fundos de investimentos não restritos		-	699.027	-	699.027
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	157.377	240.522	46.428	81.353
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	8.439	18.670	7.682	17.391
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	10.844	38.651	3.467	15.923
Conta escrow	(v)	53.430	63.688	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(vi)	108.912	81.706	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		10.128	11.600	10.128	11.600
Total		2.808.257	3.714.595	1.334.734	2.623.730
Circulante		2.228.319	3.324.615	1.121.028	2.404.146
Não circulante		579.938	389.980	213.706	219.584
		2.808.257	3.714.595	1.334.734	2.623.730

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 93,4% da taxa DI no Consolidado e 88,8% da taxa DI no Individual (104,1% da taxa DI no Consolidado e 103,2% 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 junho de 2025, o saldo inclui cotas subordinadas de CRIs da Companhia no valor de R\$620.510 (R\$470.294 em 31 de dezembro de 2024), conforme descrito na nota 6 (e). 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:	30/06/25				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	68.422	2.543	-	18.263	2.426
Pagamento de dívidas	332.520	4.289	44.437	309.105	3.649
Propriedades vendidas	-	-	8.993	-	-
Outros	696	1.607	-	696	1.607
Total	401.638	8.439	53.430	328.064	7.682

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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Fundos de investimentos	851.899	1.626.662	438.929	1.142.427
Letras financeiras privadas	41.994	40.697	21.638	28.582
Operações compromissadas	-	18.109	-	12.718
Certificados de depósitos bancários (CDB)	53.189	66.365	27.405	46.609
Debêntures	9.099	6.608	4.688	4.641
Títulos de crédito privado	618.141	332.030	318.488	233.189
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	1	406	-	285
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	407.046	292.339	209.724	205.314
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	459.942	150.293	236.978	105.553
Outros títulos públicos	17.816	26.789	9.179	18.814
Outros	-	433	-	304
Total	2.459.127	2.560.731	1.267.029	1.798.436

Em 30 de junho 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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	7.830.793	7.311.724	3.226.709	3.047.671
Ajustes a valor presente	(518.792)	(482.616)	(259.105)	(235.080)
Provisão para risco de crédito	(499.558)	(471.563)	(232.626)	(226.145)
	6.812.443	6.357.545	2.734.978	2.586.446
Circulante	3.514.437	3.136.528	1.387.372	1.259.388
Não circulante	3.298.006	3.221.017	1.347.606	1.327.058
	6.812.443	6.357.545	2.734.978	2.586.446
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	360.708	345.729	171.364	151.779

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 foram de 0,71752% ao mês a 0,95714% ao mês (0,45589% ao mês a 0,74158% 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 45,8% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de junho de 2025, sendo este R\$5.249.764 (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 28,7% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (28,6% e 0,03% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 30 de junho de 2025, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$4.238.221 (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 seis meses findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
Adições	(249.913)	(220.826)	(124.376)	(117.934)
Recebimentos/reversões	136.055	108.565	71.643	59.802
Baixas	85.863	101.162	46.252	59.266
Saldo final	(499.558)	(424.503)	(232.626)	(212.612)
Circulante	(292.843)	(258.129)	(138.176)	(132.123)
Não circulante	(206.715)	(166.374)	(94.450)	(80.489)
	(499.558)	(424.503)	(232.626)	(212.612)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.655.596	4.314.182	1.906.847	1.788.828
Custo a incorrer [1]	(2.621.996)	(2.490.991)	(1.091.067)	(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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
12 meses	5.845.999	5.106.885	2.371.414	2.018.496
13 a 24 meses	2.152.537	2.340.233	874.278	991.636
25 a 36 meses	1.121.763	1.097.632	462.509	466.978
37 a 48 meses	668.469	618.516	277.729	271.960
Após 48 meses	1.679.271	1.508.461	655.895	626.204
	11.468.039	10.671.727	4.641.825	4.375.274
Clientes por incorporação de imóveis	6.812.443	6.357.545	2.734.978	2.586.446
Receita de vendas a apropriar	4.655.596	4.314.182	1.906.847	1.788.828
	11.468.039	10.671.727	4.641.825	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 junho de 2025, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$6.950, com desconto de cessão de R\$2.057 e constituição de fundo de reserva de R\$361.

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 seis meses findos em 30 de junho 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	Total operações 1º semestre de 2025
Mês / ano da operação	mar/25	jun/25	jun/25	
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Emcash	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Não	
Volume de créditos cedidos	284.149	229.094	268.186	781.429
(-) Desconto de cessão	61.349	52.894	83.138	197.381
Valor da operação	222.800	176.200	185.048	584.048
(-) Fundo de reserva	5.780	4.710	13.387	23.877
(-) Fundo de despesas e outros	6.101	4.439	-	10.540
Valor líquido recebido	210.919	167.051	171.661	549.631

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.

No período de seis meses findos em 30 de junho 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	Total operações 1º semestre de 2025
Mês da operação	mar/25	mar/25	mar/25	jun/25	jun/25	jun/25	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	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%	
<i>Duration</i> original (meses)	22	35	46	35	24	56	
Securizadora	Daycoval	Opea	Opea	Opea	Daycoval	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.882	205.487	100.253	259.983	50.656	103.759	805.020
(-) Desconto de cessão	12.747	(12.113)	1.974	1.033	13.190	1.003	17.834
Valor da operação	72.135	217.600	98.279	258.950	37.466	102.756	787.186
(-) Fundo de reserva	-	15.232	2.251	18.127	-	2.364	37.974
(-) Fundo de despesas e outros	-	13.994	2.898	15.159	-	5.819	37.870
Valor líquido recebido	72.135	188.374	93.130	225.664	37.466	94.573	711.342

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

	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º semestre de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	jun/24	jun/24	jun/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	DI + 3,50%	IPCA + 7,00% e 7,87%	IPCA + 8,00% e 9,71%	
Duration original (meses)	23	59	46	17	46	48	
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	250.519	292.741	51.249	1.352.393
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	20.519	(25.259)	2.573	72.751
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	230.000	318.000	48.676	1.279.642
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	-	21.465	1.443	46.588
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	596	12.157	1.522	48.230
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	229.404	284.378	45.711	1.184.824

[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	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	3.778.976	2.034.761
Adições	785.246	1.273.814
Juros	296.027	157.918
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(107.009)	(90.923)
Pagamentos	(708.637)	(401.065)
Saldo final	4.044.603	2.974.505
Circulante	810.341	470.970
Não circulante	3.234.262	2.503.535
	4.044.603	2.974.505

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					30/06/25	31/12/24
MRV	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 9,45% e 9,57% [1]	35	256.817	-
MRV	jun/25	Pró-soluto	19,42%	24	36.302	-
URBA	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	102.756	-
MRV	mar/25	Pró-soluto	19,99%	24	68.859	-
MRV	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 9,74% e 11,70% [1]	35	206.779	-
URBA	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	99.888	-
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	248.121	268.391
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	261.597	290.706
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	51.161	51.105
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	191.372	221.552
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	208.599	238.210
MRV	set/24	Pró-soluto	13,89%	18	38.136	45.044
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	58.056	58.324
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	263.971	303.253
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	149.766	176.863
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	43.474	46.579
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	217.911	268.569
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	250.771	294.761
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	67.627	72.312
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	180.682	200.705
MRV	dez/23	Pró-soluto	13,08%	20	61.509	75.358
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	227.093	271.551
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	59.390	61.469
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	89.819	107.752
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	92.349	111.695
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	84.437	91.705
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	27.922	30.025
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	137.546	174.561
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	108.987	120.227
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	80.661	104.785
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	72.245	93.474
					4.044.603	3.778.976
Circulante					810.341	682.881
Não circulante					3.234.262	3.096.095
					4.044.603	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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Imóveis em construção	4.246.495	3.956.696	1.835.848	1.750.252
Imóveis concluídos	249.741	202.503	98.807	99.331
Estoques de terrenos	4.224.150	4.351.301	2.037.028	2.218.500
Adiantamentos a fornecedores	127.384	120.635	86.844	81.701
Estoques de materiais	44.690	32.848	159	93
Total	8.892.460	8.663.983	4.058.686	4.149.877
Circulante	5.450.445	4.923.341	2.461.281	2.278.374
Não circulante	3.442.015	3.740.642	1.597.405	1.871.503
	8.892.460	8.663.983	4.058.686	4.149.877

Em 30 de junho de 2025, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.535.084 referem-se a projetos lançados e R\$961.152 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 junho 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\$944.056 e R\$537.903 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 junho 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\$341.248 e R\$127.867 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 às aquelas 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:

	30/06/25			31/12/24		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	83,66%	(175.433)	(146.767)	83,66%	(121.282)	(101.465)
Mais valia		-	6.984		-	7.182
Ágio		-	14.269		-	14.269
Total MRL [1]		(175.433)	(125.514)		(121.282)	(80.014)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	80,05%	233.083	186.583	78,35%	186.727	146.301
Mais valia		-	-		-	-
Ágio		-	24.428		-	17.933
Total Prime [2]		233.083	211.011		186.727	164.234
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	1.850	1.203	65,00%	1.540	1.001
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	1.081	541	50,00%	1.334	667
SPEs e outras (38)		52.529	122.810		57.803	108.963
SCPs (34)		3.003	619		3.956	1.602
Total das controladas em conjunto		116.113	210.670		130.078	196.453
Eliminação de participações indiretas		-	(409.715)		-	(411.212)
Total das controladas em conjunto		116.113	(199.045)		130.078	(214.759)
Participações em investidas - Consolidado			421.528			355.233
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(620.573)			(569.992)
Total das controladas em conjunto			(199.045)			(214.759)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	254.766	254.766	100,00%	898.421	898.421
MRV Construções Ltda.	95,00%	32.721	31.085	95,00%	32.090	30.486
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	109.567	58.356	54,55%	116.285	62.020
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	684	342	50,00%	176	88
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	3.218	1.609	50,00%	3.582	1.791
SCP QN 110 Terracap	50,00%	2.616	1.308	50,00%	4.708	2.354
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	16.846	8.423	50,00%	30.853	15.427
SCP SV Rizzo	50,00%	20.268	10.134	50,00%	23.550	11.775
SCP Torres do Campo	50,00%	8.854	4.427	50,00%	20.743	10.372
SCP Trento 06	50,00%	2.561	1.281	50,00%	10.918	5.459
SCPs (234)		524.716	308.395		517.503	303.340
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	3.431	1.716	50,00%	10.573	5.287
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(24.801)	(14.881)	60,00%	(18.867)	(11.320)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	17.007	17.007	100,00%	18.501	18.501
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(2.935)	(2.906)	99,00%	23.710	23.473
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	6.301	6.301	100,00%	18.578	18.578
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	(1.603)	(1.603)	100,00%	3.304	3.304
MRV Espirito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	19.965	19.965	100,00%	20.070	20.070
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	(9.100)	(9.100)	100,00%	(6.476)	(6.476)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	126.372	126.372	100,00%	101.246	101.246
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	8.331	8.331	100,00%	13.000	13.000
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	62.618	62.618	100,00%	60.018	60.018
MRV MDI Praia aa Baleia I SPE Ltda.	100,00%	9.500	9.500	100,00%	15.269	15.269
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	18.848	18.848	100,00%	20.851	20.851
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	33.869	33.869	100,00%	32.086	32.086
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	19.144	19.144	100,00%	20.343	20.343
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	(9.257)	(9.257)	100,00%	(22.049)	(22.049)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	195.600	97.800	50,00%	200.450	100.225
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	74.280	37.140	50,00%	41.990	20.995
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	60.601	59.995	99,00%	7.124	7.053
MRV Prime Incorporações Palmas Topos QS01 SPE Ltda.	40,00%	42.314	16.926	40,00%	14.928	5.971
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	175.123	87.562	50,00%	169.628	84.814
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	76.307	75.544	99,00%	72.911	72.182
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	18.330	18.147	99,00%	9.630	9.534

	30/06/25			31/12/24		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas:						
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	69	35	50,00%	802	401
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	11.754	5.877	50,00%	2.114	1.057
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	8.891	8.891	100,00%	5.363	5.363
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	355.252	355.252	100,00%	340.188	340.188
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	22.242	22.242	100,00%	19.131	19.131
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	65.074	65.074	100,00%	26.832	26.832
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	969	969	100,00%	6.311	6.311
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	22.502	22.502	100,00%	15.226	15.226
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	17.198	17.198	100,00%	17.665	17.665
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	17.476	17.476	100,00%	8.783	8.783
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	19.699	19.502	99,00%	11.702	11.585
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(5.245)	(5.245)	100,00%	(5.110)	(5.110)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	55.680	55.680	100,00%	51.899	51.899
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	37.035	37.035	100,00%	26.418	26.418
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	35.822	35.822	100,00%	33.399	33.399
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	1.748	1.748	100,00%	9.345	9.345
SPEs e outras (479)		184.907	14.130		199.479	29.323
Juros capitalizados		-	319.736		-	284.886
Total das controladas		2.748.135	2.353.088		3.255.194	2.837.190
Total das controladas e controladas em conjunto		2.864.248	2.563.758		3.385.272	3.033.643
Participações em investidas - Individual			3.128.525			3.525.581
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(564.767)			(491.938)
Total das controladas e controladas em conjunto			2.563.758			3.033.643

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
	30/06/25	30/06/24	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
			2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	82,70%	(27.695)	(23.355)	(54.150)	(40.099)	(23.170)	(19.315)	(45.302)	(33.162)
Mais valia			-	-	-	-	(84)	(445)	(198)	(745)
Total MRL [1]			(27.695)	(23.355)	(54.150)	(40.099)	(23.254)	(19.760)	(45.500)	(33.907)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	80,05%	79,16%	26.256	20.169	46.356	33.694	21.018	15.934	37.108	26.524
Mais valia			-	-	-	-	(539)	(578)	(434)	(647)
Total Prime [2]			26.256	20.169	46.356	33.694	20.479	15.356	36.674	25.877
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	461	(174)	434	(1.019)	300	(113)	282	(662)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	404	(87)	(252)	(1.285)	202	(44)	(126)	(643)
SPEs e outras (38)			(2.560)	(5.711)	(6.122)	(9.625)	(2.325)	(1.636)	(2.624)	(3.092)
SCPs (34)			(3.361)	(1.602)	(4.592)	(3.281)	(2.161)	(1.054)	(2.757)	(2.099)
Total das controladas em conjunto			(6.495)	(10.760)	(18.326)	(21.615)	(6.759)	(7.251)	(14.051)	(14.526)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(29.855)	(23.629)	(46.408)	(45.684)
Total das controladas em conjunto			(6.495)	(10.760)	(18.326)	(21.615)	(36.614)	(30.880)	(60.459)	(60.210)

Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(886.860)	(61.164)	(1.166.560)	(105.477)	(886.860)	(61.164)	(1.166.560)	(105.477)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	515	(115)	631	8	489	(109)	599	8
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	53,55%	5.643	(14.508)	29	(26.677)	3.078	(7.769)	16	(13.383)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	(122)	(6.164)	(414)	(11.260)	(61)	(3.082)	(207)	(5.630)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(683)	(5.569)	(2.286)	(11.265)	(342)	(2.785)	(1.143)	(5.633)
SCP QN 110 Terracap	50,00%	50,00%	267	2.312	(1.148)	6.152	134	1.156	(574)	3.076
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	(2.244)	5.497	(7.738)	11.647	(1.122)	2.749	(3.869)	5.824
SCP SV Rizzo	50,00%	50,00%	2.315	8.043	3.643	11.881	1.158	4.022	1.822	5.941
SCP Torres do Campo	50,00%	50,00%	(561)	4.221	148	6.220	(281)	2.111	74	3.110
SCP Trento 06	50,00%	50,00%	(584)	6.026	1.384	6.430	(292)	3.013	692	3.215
SCPs (234)			4.908	(2.587)	(2.261)	(17.892)	1.893	(3.081)	(2.066)	(12.339)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2.735)	5.819	(2.630)	13.214	(1.368)	2.910	(1.315)	6.607
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(3.517)	(5.905)	(5.934)	(9.872)	(2.110)	(3.543)	(3.560)	(5.923)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.807	1.598	2.337	5.342	2.807	1.598	2.337	5.342
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(8.706)	14.511	(18.650)	27.663	(8.619)	14.366	(18.464)	27.386
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.873	8.021	7.151	10.456	1.873	8.021	7.151	10.456
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.224)	279	(3.304)	(152)	(2.224)	279	(3.304)	(152)

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/25	30/06/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas:										
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.431	7.032	19.630	9.195	13.431	7.032	19.630	9.195
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.875)	(1.599)	(2.419)	(3.402)	(1.875)	(1.599)	(2.419)	(3.402)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	22.696	15.584	35.122	19.451	22.696	15.584	35.122	19.451
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.099)	(1.709)	(3.769)	2.560	(1.099)	(1.709)	(3.769)	2.560
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12.927	15.589	25.952	20.165	12.927	15.589	25.952	20.165
MRV MDI Praia aa Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12	13.658	1.409	24.778	12	13.658	1.409	24.778
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(510)	540	(2.003)	3.969	(510)	540	(2.003)	3.969
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	675	4.017	1.549	6.938	675	4.017	1.549	6.938
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(998)	2.739	2.639	9.966	(998)	2.739	2.639	9.966
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.819	(10.282)	9.062	(21.711)	7.819	(10.282)	9.062	(21.711)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	7.080	(14)	11.271	25.154	3.540	(7)	5.636	12.577
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	50,00%	28.802	226	51.798	182	14.401	113	25.899	91
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5.549	1.289	10.621	1.276	5.494	1.276	10.515	1.263
MRV Prime Incorporações Palmas Topos QS01 SPE Ltda.	40,00%	40,00%	18.959	1.440	28.125	4.937	7.584	576	11.250	1.975
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	28.512	32.002	54.449	62.698	14.256	16.001	27.225	31.349
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	7.354	52.698	14.953	69.540	7.280	52.171	14.803	68.845
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	99,00%	8.775	-	8.699	(5)	8.687	-	8.612	(5)
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(783)	6.258	(639)	8.103	(392)	3.129	(320)	4.052
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	7.108	(80)	9.620	(82)	3.554	(40)	4.810	(41)
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.025	126	6.557	124	3.025	126	6.557	124
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	74.505	42.444	108.773	129.338	74.505	42.444	108.773	129.338
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.524	1.532	26.420	3.564	14.524	1.532	26.420	3.564
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	17.993	4.505	23.979	7.237	17.993	4.505	23.979	7.237
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(591)	(2.557)	(5.386)	(2.041)	(591)	(2.557)	(5.386)	(2.041)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.938	16.196	28.433	21.658	6.938	16.196	28.433	21.658
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	301	(3.663)	(181)	(4.526)	301	(3.663)	(181)	(4.526)
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.510	498	8.172	807	3.510	498	8.172	807
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(45)	3.792	2.794	6.320	(45)	3.754	2.766	6.257
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	76	(2.678)	(135)	(5.692)	76	(2.678)	(135)	(5.692)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.260	24.367	3.780	24.364	2.260	24.367	3.780	24.364
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.777	(4.319)	10.617	868	5.777	(4.319)	10.617	868
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.451	14.859	2.423	14.850	1.451	14.859	2.423	14.850
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(103)	6.765	(354)	13.140	(103)	6.765	(354)	13.140
SPEs e outras (479)			(16.961)	(20.276)	(41.269)	(47.023)	(12.464)	(19.948)	(33.868)	(44.557)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(16.063)	(16.327)	(29.442)	(27.219)
Total das controladas			(612.814)	181.294	(744.910)	323.118	(673.271)	143.034	(840.215)	252.615
Total das controladas e controladas em conjunto			(619.309)	170.534	(763.236)	301.503	(680.030)	135.783	(854.266)	238.089

- [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 junho 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 junho 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 junho de 2025, os valores restritos para distribuição montam em R\$355.616 (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
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(101.465)	-	(45.302)	-	(146.767)
Mais valia	7.182	-	(198)	-	6.984
Ágio	14.269	-	-	-	14.269
Total MRL	(80.014)	-	(45.500)	-	(125.514)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	146.301	-	37.108	3.174	186.583
Mais valia	-	-	(434)	434	-
Ágio	17.933	-	-	6.495	24.428
Total Prime	164.234	-	36.674	10.103	211.011
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	1.001	(80)	282	-	1.203
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	667	-	(126)	-	541
SPEs e outras (38)	108.963	16.471	(2.624)	-	122.810
SCPs (34)	1.602	1.774	(2.757)	-	619
Total das controladas em conjunto	196.453	18.165	(14.051)	10.103	210.670
Eliminação de participações indiretas	(411.212)	-	(46.408)	47.905	(409.715)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	18.165	(60.459)	58.008	(199.045)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	355.233	17.341	(8.891)	57.845	421.528
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(569.992)	824	(51.568)	163	(620.573)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	18.165	(60.459)	58.008	(199.045)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	898.421	672.095	(1.166.560)	(149.190)	254.766
MRV Construções Ltda.	30.486	-	599	-	31.085
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	62.020	-	16	(3.680)	58.356
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	101.246	(9.996)	35.122	-	126.372
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	72.182	(11.441)	14.803	-	75.544
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	340.188	(93.709)	108.773	-	355.252
SCPs (241)	350.606	(9.416)	(5.271)	-	335.919
SPEs e outras (515) [2]	697.155	(102.842)	201.745	-	796.058
Juros capitalizados	284.886	-	(29.442)	64.292	319.736
Total das controladas	2.837.190	444.691	(840.215)	(88.578)	2.353.088
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	462.856	(854.266)	(78.475)	2.563.758
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.525.581	438.353	(756.934)	(78.475)	3.128.525
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(491.938)	24.503	(97.332)	-	(564.767)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	462.856	(854.266)	(78.475)	2.563.758
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	281.424	(3.645)	(21.922)	46.447	302.304
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(482.733)	1.691	(38.288)	27.768	(491.562)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	(1.954)	(60.210)	74.215	(189.258)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.563.258	(372.172)	340.518	169.702	3.701.306
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(324.429)	25.493	(102.429)	-	(401.365)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(346.679)	238.089	169.702	3.299.941

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

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

	30/06/25						31/12/24					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Ativo circulante	14.489	17.717	1.617	3.604	33.987	7.053	141.532	111.329	1.874	4.153	37.687	7.130
Ativo não circulante	520.888	505.643	2.277	3.854	171.337	5.630	467.504	377.871	2.640	4.945	174.574	5.430
	535.377	523.360	3.894	7.458	205.324	12.683	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560
Passivo circulante	112.705	15.615	708	2.717	95.598	3.795	111.493	33.573	838	2.513	95.602	3.312
Passivo não circulante	598.105	274.662	1.336	3.660	57.197	5.885	618.825	268.900	2.136	5.251	58.856	5.292
Patrimônio líquido	(175.433)	233.083	1.850	1.081	52.529	3.003	(121.282)	186.727	1.540	1.334	57.803	3.956
	535.377	523.360	3.894	7.458	205.324	12.683	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560
Participação total %	83,66	80,05	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95	83,66	78,35	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95

	1º semestre de 2025						1º semestre de 2024					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	(22)	(484)	9.068	(232)	-	-	2	504	25.995	334
Custo dos imóveis vendidos	-	-	623	922	(6.569)	(892)	-	-	(1.035)	(1.500)	(22.551)	(1.287)
Receitas (despesas) operacionais	(5.140)	(10.901)	(137)	(509)	(8.582)	(3.612)	(5.423)	(9.806)	(16)	(365)	(11.049)	(2.457)
Resultado de equivalência patrimonial	(11.889)	62.587	-	-	-	-	(6.618)	55.272	-	-	-	-
Resultado financeiro	(37.121)	(5.330)	(30)	(184)	87	151	(28.058)	(11.772)	10	68	(1.765)	144
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	3	(126)	(7)	-	-	20	8	(255)	(15)
Resultado do exercício	(54.150)	46.356	434	(252)	(6.122)	(4.592)	(40.099)	33.694	(1.019)	(1.285)	(9.625)	(3.281)
Participação total %	83,66	80,05	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95	82,70	79,16	65,00	50,00	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 junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	30/06/25		31/12/24	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	13.856.061	50,55%	12.835.192	43,61%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	273.291	1,00%	315.346	1,07%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	340.308	1,24%	309.848	1,05%
Outras sociedades	8.171.733	29,81%	10.105.096	34,34%
Empreendimentos com segregação	22.641.393	82,60%	23.565.482	80,07%
Saldos sem segregação	4.770.383	17,40%	5.865.205	19,93%
Total do Consolidado	27.411.776	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 30/06/25	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/06/25	Custo líquido 31/12/24
Edificações	2,56%	-	-	-	-	-	2.231.173
Obras em andamento		729.527	-	729.527	3	993.176	965.175
Estoque de terrenos		866.380	-	866.380	3	1.139.432	1.702.598
Direito de uso		100.574	-	100.574		100.574	115.294
Subtotal Resia		1.696.481	-	1.696.481		2.233.182	5.014.240
Obras em andamento		145.601	-	145.601	3	191.195	135.096
Estoque de terrenos		61.532	-	61.532		61.532	61.222
Subtotal Controladas		1.903.614	-	1.903.614		2.485.909	5.210.558
Obras em andamento		315	-	315	3	315	313
Estoque de terrenos		49.818	-	49.818		49.818	51.336
Subtotal Individual [1]		50.133	-	50.133		50.133	51.649
Edificações		-	-	-		-	2.231.173
Obras em andamento		875.443	-	875.443		1.184.686	1.100.584
Estoque de terrenos		977.730	-	977.730		1.250.782	1.815.156
Direito de uso		100.574	-	100.574		100.574	115.294
Total Consolidado [1]		1.953.747	-	1.953.747		2.536.042	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 junho de 2025, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$160.275 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

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,75% a.a.

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

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	5.262.207	4.033.526	51.649	59.983
Adições	192.992	406.889	794	1.849
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(11.821)	(92.993)	(1.518)	(1.274)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(3.032.273)	(359.619)	-	-
Juros capitalizados	79.124	86.571	-	-
Baixa de juros capitalizados	-	(28.523)	-	-
Baixa por venda de ativo	-	(45.751)	-	-
Baixa por desconsolidação [1]	(66.610)	-	-	-
Depreciação	(25.205)	(4.998)	(792)	(371)
Ajuste de conversão de moeda	(444.667)	547.545	-	-
Saldo final	1.953.747	4.542.647	50.133	60.187

[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	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	1.069.435	891.196
Transferências de propriedades para investimento	3.032.273	359.619
Adições	-	162.210
Baixa por venda de ativos	(367.517)	-
Juros capitalizados	-	5.318
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(1.016.371)	-
Ajuste de conversão de moeda	(243.063)	181.303
Saldo final [2]	2.474.757	1.599.646

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

[2] Em 30 de junho de 2025, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$2.499.668 e são compostos por vários empreendimentos da controlada Resia.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de seis meses findos em 30 de junho 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
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:							
Custo:							
Direito de uso		419.976	15.431	-	-	(28.480)	406.927
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		61.601	23	(8)	445	(1.030)	61.031
Aeronaves e veículos em uso		49.186	-	(92)	-	(38)	49.056
Máquinas e equipamentos		1.093.253	98.686	(13.551)	-	(19.061)	1.159.327
Móveis e utensílios		8.309	103	(300)	-	(478)	7.634
Equipamentos e instalações de informática		19.441	124	(138)	-	(1.476)	17.951
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		124.582	2.836	-	11.718	-	139.136
Obras em andamento		21.557	8.775	(678)	(12.163)	(534)	16.957
Total Custo		1.797.905	125.978	(14.767)	-	(51.097)	1.858.019
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	107.552	18.059	-	-	(3.421)	122.190
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	47.792	1.984	(8)	-	(380)	49.388
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.169	1.764	-	-	(2)	10.931
Máquinas e equipamentos	12,47%	316.501	48.331	(12.243)	-	(3.182)	349.407
Móveis e utensílios	10,00%	4.432	347	(75)	-	(238)	4.466
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	9.179	1.194	(74)	-	(442)	9.857
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	57.793	12.335	-	-	-	70.128
Total da depreciação acumulada		552.418	84.014	(12.400)	-	(7.665)	616.367
Total do imobilizado líquido		1.245.487	41.964	(2.367)	-	(43.432)	1.241.652
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:							
Total do imobilizado líquido		979.159	146.001	(1.035)	-	40.323	1.164.448

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:						
Custo:						
Direito de uso		183.746	-	-	-	183.746
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		46.923	23	(8)	445	47.383
Aeronaves e veículos em uso		48.825	-	-	-	48.825
Máquinas e equipamentos		928.259	94.713	(13.327)	-	1.009.645
Móveis e utensílios		3.976	103	(35)	-	4.044
Equipamentos e instalações de informática		5.725	15	(17)	-	5.723
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		50.241	33	-	1.342	51.616
Obras em andamento		5.427	4.675	-	(1.787)	8.315
Total Custo		1.273.122	99.562	(13.387)	-	1.359.297
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	81.422	9.570	-	-	90.992
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	40.565	1.260	(8)	-	41.817
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.162	1.752	-	-	10.914
Máquinas e equipamentos	12,47%	287.445	48.155	(12.020)	-	323.580
Móveis e utensílios	10,00%	2.489	73	(35)	-	2.527
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.088	186	(16)	-	5.258
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	27.086	4.619	-	-	31.705
Total da depreciação acumulada		453.257	65.615	(12.079)	-	506.793
Total do imobilizado líquido		819.865	33.947	(1.308)	-	852.504
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:						
Total do imobilizado líquido		706.886	53.422	(779)	(20)	759.509

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 seis meses findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	380.775	2.156	-	18.437	(2.948)	398.420
Licença de uso de software	57.249	1.877	-	-	-	59.126
Intangível em desenvolvimento	42.979	41.899	-	(18.437)	-	66.441
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	505.003	45.932	-	-	(2.948)	547.987
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	265.905	24.499	-	-	(1.269)	289.135
Licença de uso de software	57.218	343	-	-	-	57.561
Total amortização acumulada	323.123	24.842	-	-	(1.269)	346.696
Total Intangível	181.880	21.090	-	-	(1.679)	201.291
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:						
Total Intangível	180.006	1.741	(76)	-	1.513	183.184

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	352.224	549	18.437	371.210
Licença de uso de software	57.245	1.847	-	59.092
Intangível em desenvolvimento	41.463	41.760	(18.437)	64.786
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	474.932	44.156	-	519.088
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	252.539	22.628	-	275.167
Licença de uso de software	57.213	338	-	57.551
Total amortização acumulada	309.752	22.966	-	332.718
Total Intangível	165.180	21.190	-	186.370
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:				
Total Intangível	168.266	(221)	-	168.045

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 junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/25			31/12/24
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	27.475	-	27.475	27.200
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	76.063	-	76.063	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%	526.760	-	526.760	522.759
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.457	517.143	522.600	505.954
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	19.314	827.814	847.128	822.948
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	7.152	395.111	402.263	389.505
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.314	229.475	233.789	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%	199	32.768	32.967	32.950
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	391	65.292	65.683	65.655
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	1.128	239.088	240.216	240.330
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	175	68.078	68.253	66.212
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	12.536	300.000	312.536	310.182
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	464	150.000	150.464	150.392
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	-	100.000	100.000	100.052
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	16.519	538.669	555.188	550.607
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	1.691	107.108	108.799	105.389
(-) Custo de captação				(17.158)	(66.492)	(83.650)	(92.763)
Total de debêntures e CRI - Individual				682.480	3.504.054	4.186.534	4.252.398
Financiamento à construção	R\$	09/24 a 12/29	TR + 8,30% a 9,91%	32.767	516.018	548.785	487.895
Financiamento à construção	R\$	01/27 a 06/29	DI + 2,08% a 3,30%	118	10.620	10.738	5.753
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 06/25	Poupança + 3,81%	-	-	-	38.428
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	56.775	50.000	106.775	131.959
Total empréstimos e financiamentos - Individual				89.660	576.638	666.298	664.035
Total Individual				772.140	4.080.692	4.852.832	4.916.433
Controladas:							
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	2.321	80.000	82.321	81.875
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.064	120.000	125.064	124.123
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	2.119	149.999	152.118	151.452
(-) Custo de captação				(831)	(1.705)	(2.536)	(2.946)
Total de debêntures e CRI - Controladas				8.673	348.294	356.967	354.504
<i>Project loans</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	-	-	131.481
<i>Project loans</i>	US\$	04/26 e 06/27	10,89% a 10,97%	27.084	120.100	147.184	266.096
<i>Project loans</i>	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	-	-	-	648.532
<i>Project loans</i>	US\$	09/25 a 05/27	Term sofr + 3,00% e 5,88%	57.234	264.849	322.083	693.178
<i>Loan agreements</i> [2]	US\$	02/26 a 05/28	3,80% a 8,40%	913.829	32.579	946.408	1.489.328
<i>Loan agreements</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	48.612	-	48.612	51.792
<i>Loan agreements</i>	US\$	05/25 a 05/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	354.984	-	354.984	435.443
Financiamento à construção	R\$	11/24 a 02/30	TR + 8,30% a 9,91%	62.691	602.710	665.401	544.850
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.394	3.541	8.935	11.513
Financiamento à construção	R\$	03/26 a 03/29	DI + 2,08% a 3,30%	309	4.581	4.890	27.897
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	7.504	4.803	12.307	18.623
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 11/25	Poupança + 5,00%	868	-	868	3.385
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,15% a 2,73%	79.590	50.419	130.009	189.043
Cédulas de créditos bancários - Urba	R\$	05/25 a 04/29	13,87%	423	871	1.294	-
(-) Custo de captação				(719)	(13)	(732)	(1.480)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.557.803	1.084.440	2.642.243	4.509.681
Total Controladas				1.566.476	1.432.734	2.999.210	4.864.185
Total Consolidado				2.338.616	5.513.426	7.852.042	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	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	507.831	480.029
Transferências de empréstimos e financiamentos	1.280.480	199.382
Captações	-	23.383
Juros provisionados	17.393	22.996
Custo na captação de recursos	(2.154)	-
Amortização do custo na captação de recursos	2.044	-
Pagamento de principal	(236.532)	-
Pagamento de encargos financeiros	(25.121)	(24.496)
Ajuste de conversão de moeda	(114.628)	91.805
Saldo final	1.429.313	793.099

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06%	DI + 1,19%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40%	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 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 - 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	09/24 a 02/30	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	03/26 a 06/29	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	12/24 a 11/25	Poupança + 3,81% a 5,00%	Poupança + 3,81% a 5,00%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,15% a 2,73%	TLP + 2,15% a 2,73%
Cédulas de créditos bancários - Urba	-	-	03/25	Mensal	Mensal	05/25 a 04/29	12,55%	13,87%
Project loans	-	-	03/22	Parcela única	Mensal	04/26 e 06/27	10,89% a 10,97%	10,89% a 10,97%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25 a 05/27	Term sofr + 3,00% e 5,88%	Term sofr + 3,00% e 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	02/26 a 05/28	3,80% a 8,40%	3,80% a 8,40%
Loan agreements	-	-	03/23	Parcela única	Parcela	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 05/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	Term sofr + 3,20% e 3,88%

A 19ª, 21ª, 22ª, 24ª e 28ª 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 seis meses findo em 30 de junho 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%	528.877
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 06/29	DI + 2,08% a 3,30%	12.169
Total - Individual							541.046
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/23 a 02/30	TR + 8,30% a 9,91%	658.766
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/25 a 03/29	DI + 2,08% a 3,30%	7.063
Cédulas de créditos bancários	R\$	03/25	Mensal	Mensal	05/25 a 04/29	12,55%	1.325
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	10/25 e 06/27	9,48% e 10,89%	25.916
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	01/26	Sofr + 2,90%	9.174
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/27 e 05/27	Term sofr + 2,85% e 3,00%	222.152
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/26 e 05/28	7,74% e 8,40%	236.123
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	11/25	WSJ Prime + 0,35%	8.990
Total - Controladas							1.169.509
Total - Consolidado							1.710.555

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.780.618	7.847.271	4.916.433	4.339.010
Captações	1.710.555	1.724.273	541.046	720.312
Juros provisionados	498.818	402.794	322.326	255.874
Ajuste ao valor justo	-	1.348	-	1.348
Custo na captação de recursos	(14.584)	(11.328)	-	(4.237)
Amortização do custo na captação de recursos	14.368	13.697	9.113	8.594
Pagamento de principal	(2.035.244)	(1.591.884)	(670.211)	(921.392)
Pagamento de encargos financeiros	(427.239)	(297.958)	(265.875)	(189.799)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(1.280.480)	(199.382)	-	-
Baixa por desconsolidação [1]	(34.284)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(360.486)	379.578	-	-
Saldo final	7.852.042	8.268.409	4.852.832	4.209.710

[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 seis meses findo em 30 de junho de 2025, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$362.536, que apresentavam vencimentos entre junho de 2025 a agosto 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.

(b) Garantias e avais

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

	Consolidado							
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Cédulas de créditos bancários	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real	-	-	-	1.294	-	-	-	1.294
Real / aval	-	-	-	-	243.076	1.350.004	357.325	1.950.405
Real / direitos creditórios	-	-	1.242.989	-	226.191	-	1.071.988	2.541.168
Sem garantias	1.552.801	3.076.886	245.719	-	-	-	-	4.875.406
Total [1]	1.552.801	3.076.886	1.488.708	1.294	469.267	1.350.004	1.429.313	9.368.273

[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	38.099
	09/21	09/26	183.579
	04/22	04/27	102.901
	12/23	12/26	90.058
	12/24	11/29	253.531
	06/25	06/28	39.152
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	227.814
	04/22	04/27	51.450
			986.584

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
12 meses	3.786.637	3.705.366	789.298	994.765
13 a 24 meses	1.015.498	2.168.189	262.463	243.037
25 a 36 meses	1.423.309	744.143	1.013.207	292.673
37 a 48 meses	1.493.320	1.284.675	1.278.969	1.115.430
Após 48 meses	1.649.509	2.483.265	1.592.545	2.363.291
Total	9.368.273	10.385.638	4.936.482	5.009.196

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos [1]	297.965	598.280	227.832	461.011
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(111.169)	(211.406)	(100.494)	(195.651)
Propriedade para investimento (PPI)	(38.171)	(79.124)	(47.702)	(91.889)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	148.625	307.750	79.636	173.471
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.350.622	1.334.623	1.128.843	1.051.787
Ajuste de conversão de moeda	(7.277)	(39.090)	30.994	38.410
Encargos financeiros capitalizados	149.340	290.530	148.196	287.540
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(92.043)	(166.817)	(72.838)	(140.423)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(296.311)	(314.915)	(29.174)	(31.293)
Saldo final	1.104.331	1.104.331	1.206.021	1.206.021
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	944.056	944.056	885.061	885.061
Propriedade para investimento (PPI)	160.275	160.275	320.960	320.960
	1.104.331	1.104.331	1.206.021	1.206.021

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

	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos [1]	188.002	383.349	127.689	274.535
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(36.451)	(93.608)	(55.048)	(87.652)
Participações em investidas	(46.306)	(66.854)	(24.827)	(68.264)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	105.245	222.887	47.814	118.619
Encargos financeiros				
Saldo inicial	848.998	827.919	792.357	770.967
Encargos financeiros capitalizados	82.757	160.462	79.875	155.916
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(54.268)	(97.515)	(39.817)	(81.457)
Resultado de equivalência patrimonial	(16.063)	(29.442)	(16.327)	(27.219)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.785)	(3.785)	(539)	(2.658)
Saldo final	857.639	857.639	815.549	815.549
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	537.903	537.903	536.481	536.481
Participações em investidas	319.736	319.736	279.068	279.068
	857.639	857.639	815.549	815.549

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,88% a.a. (11,88% 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
(Receíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

- Dívida líquida para a 12ª emissão de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 25ª, 26ª, 27ª, 28ª, 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.
- Receíveis 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 junho 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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
INCC	119.167	176.341	61.601	82.828
IGP-M	24.949	41.426	15.670	27.353
IPCA	93.676	128.274	32.025	16.531
DI	455.007	496.507	197.022	247.004
TR	324	1.691	187	1.520
Não indexados	2.661.713	2.596.839	1.134.803	1.143.666
Ajuste a valor presente	(32.986)	(45.702)	(15.273)	(22.100)
Total	3.321.850	3.395.376	1.426.035	1.496.802
Circulante	941.978	934.260	391.912	429.852
Não circulante	2.379.872	2.461.116	1.034.123	1.066.950
	3.321.850	3.395.376	1.426.035	1.496.802

Em 30 de junho de 2025, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.479.838 no Consolidado e R\$1.076.939 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 junho de 2025, R\$684.552 (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\$287.299 (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 junho de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$871.859 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	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	3.395.376	3.418.908
Adições	457.640	349.145
Distratos	(127.065)	(83.757)
Pagamentos	(441.411)	(423.307)
Juros e AVP	37.310	11.857
Saldo final	3.321.850	3.272.846

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
12 meses	941.978	934.260	391.912	429.852
13 a 24 meses	1.272.188	1.508.475	457.039	332.737
25 a 36 meses	343.094	233.754	181.536	127.817
37 a 48 meses	198.492	270.141	77.672	240.133
Após 48 meses	566.098	448.746	317.876	366.263
Total	3.321.850	3.395.376	1.426.035	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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	523.231	218.519	288.037	117.030
Adiantamentos por permutas	184.492	209.174	100.098	123.895
	707.723	427.693	388.135	240.925
Circulante	550.430	269.384	307.819	146.046
Não circulante	157.293	158.309	80.316	94.879
	707.723	427.693	388.135	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 junho de 2025, do total de adiantamentos por permutas, R\$76.379 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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
12 meses	550.430	269.384	307.819	146.046
13 a 24 meses	106.719	90.432	46.320	49.412
Após 24 meses	50.574	67.877	33.996	45.467
Total	707.723	427.693	388.135	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	30/06/25	31/12/24
12 meses	309.699	624.810
13 a 24 meses	173.744	-
	483.443	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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Salários e ordenados	44.360	37.621	27.897	17.139
Encargos sociais	38.966	29.942	21.650	13.299
Provisão de férias, 13º salário e encargos	165.970	103.051	109.390	50.238
Provisão para PLR de empregados e administradores	4.978	65.398	-	45.000
Outros	2.936	2.619	1.342	1.283
Total	257.210	238.631	160.279	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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Imposto de renda e contribuição social	15.066	15.517	5.229	5.329
PIS e COFINS a recolher	104.523	102.659	91.767	87.354
Impostos e contribuições retidos de terceiros	11.810	17.643	4.943	8.806
Impostos e contribuições retidos sobre salários	12.080	15.879	9.690	11.718
Outros	4.574	5.134	(341)	(67)
Total	148.053	156.832	111.288	113.140

Em 30 de junho 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\$244.915 e R\$178.036 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	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	330.689	278.504	148.382	135.634
Adições	39.745	63.744	16.031	25.204
Baixas	(46.520)	(40.434)	(23.658)	(21.757)
Saldo final	323.914	301.814	140.755	139.081
Circulante	92.828	87.087	42.654	46.516
Não circulante	231.086	214.727	98.101	92.565
	323.914	301.814	140.755	139.081

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de junho 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	64.111	(21.478)	(52.709)	5.353	63.017
Trabalhistas	48.616	12.897	(4.722)	(9.400)	4.454	51.845
Outros	832	1.083	(60)	(905)	87	1.037
Total - seis meses de 2025	117.188	78.091	(26.260)	(63.014)	9.894	115.899
Total - seis meses de 2024	108.450	77.822	(10.721)	(69.624)	9.383	115.310
Individual:						
Cíveis	38.529	38.135	(16.196)	(29.810)	2.985	33.643
Trabalhistas	38.806	9.416	(4.313)	(7.242)	3.538	40.205
Outros	708	845	(60)	(685)	74	882
Total - seis meses de 2025	78.043	48.396	(20.569)	(37.737)	6.597	74.730
Total - seis meses de 2024	73.306	40.854	(7.741)	(36.659)	6.362	76.122

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/06/25		31/12/24		30/06/25		31/12/24	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	13.746	1.718	14.304	1.690	7.319	825	7.695	838
Trabalhistas	2.497	920	2.602	906	1.541	570	1.644	581
Outras	1.437	31	1.424	28	1.053	22	1.047	21
Total	17.680	2.669	18.330	2.624	9.913	1.417	10.386	1.440

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de junho 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\$517.760 e R\$333.846 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de junho 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	
		30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	5.321	18.488	-	-	4.821	18.371	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	66.528	60.462	-	-	1.855.982	1.457.053	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	388	-	-	-	388	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	648	293	-	-	648	293	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	33.023	34.083	-	-	19.084	18.927	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	989	597	-	-	36.042	150.018	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	287	1.094	-	-	206	746	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	339	200	-	-	338	18	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[19]	-	14.588	-	-	-	14.588	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	340	523	-	-	115	311	-	-
Acionista controlador	[9]	17.862	19.306	-	-	17.862	19.306	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	2.764	31.505
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	194	194	-	-	194	194
Outras partes relacionadas									
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	60	3	-	-	58	1
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	59	-	-	-	59
Novus Mídia S.A.	[16]	-	-	-	237	-	-	-	237
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	743	720	-	-	743	720
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[23]	-	-	32.579	24.757	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	10.013	11.146	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	173.473	60.931	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	195.650	124.065	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	9.533	7.902	-	-	-	-
Costellis International Limited	[15]	-	-	-	3.080	-	-	-	3.080
Passivo de arrendamento (Outros passivos)									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações	[13]	-	-	88.053	90.217	-	-	85.664	87.827
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	4.867	5.596	-	-	4.867	5.596
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	84.477	49.500	-	-	84.477	49.500

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	1	1.370	116	2.194	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	-	-	2.221	2.192	4.422	4.206
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	-	-	2.861	898	3.907	1.916
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	167	1.488	442	2.846
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.493	2.479	5.001	4.976
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	243	183	458	269
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	112	162	347	336
Novus Mídia S.A.	[16]	-	-	-	-	-	186	-	186
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	54	97	256	234
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	104	252	1.186	665	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	156	580	802	905	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.368	1.151	2.618	2.219	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	25	24	50	48	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.184	1.007	2.323	1.991	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	(65)	1.089	285	1.428	1.729	1.438	1.729	1.438
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis Internacional Limited	[15]	-	-	3.080	-	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	7.967	5.498	17.488	13.185
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	2.310	33	4.948
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	123	54	504	134	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	14	9	14	21	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	29	22	48	53	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.398	1.038	2.657	2.150	-	-	-	-

	Individual								
	Receita				Custo / despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	3.750	69.416	11.194	138.537
Despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	-	-	2.221	2.192	4.422	4.206
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	-	-	2.861	898	3.907	1.916
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	63	1.303	133	2.512
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.399	2.391	4.815	4.797
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	54	183	269	269
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	112	162	347	336
Novus Mídia S.A.	[16]	-	-	-	-	-	186	-	186
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	-	-	202	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	304	822	304	1.715	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	104	252	1.186	665	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	156	580	802	905	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.368	1.151	2.618	2.219	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	25	24	50	48	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.062	816	2.039	1.687	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	(65)	1.089	285	1.428	1.729	1.438	1.729	1.438
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	-	-	3.080	-	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	2.741	2.104	6.650	5.032
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	2.310	33	4.948
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	128	54	504	134	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	562	1	692	314	-	-	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	267	-	587	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	14	9	14	21	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	29	22	48	53	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	734	557	1.367	1.151	-	-	-	-

- [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 seis meses findo em 30 de junho de 2025, as aplicações apresentaram rendimento de 106,9% da taxa DI no Consolidado e Individual (98,7% 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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 montam em R\$155.296 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime.
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de ‘fornecedores’ e monta em R\$50.196 (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 junho 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 Residential LLC, em fevereiro e maio de 2025, no valor total de R\$28.943 e R\$28.335, quitados integralmente em março e junho 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 junho de 2025, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.820 (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:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em 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 junho de 2025, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$267 (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 junho 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 mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 30 de junho de 2025 estabelece 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 seis meses findo em 30 de junho de 2025, foi de R\$11 e R\$25, respectivamente (R\$20 e R\$41 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:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.
- O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado. 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 ao desconto de cessão e/ou comissões originados 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 Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 90 parcelas em 30 de junho 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\$5.970 em 30 de junho 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.

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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	11.928	24.186	11.859	22.768
Participação nos lucros e resultados	390	650	7.257	10.324
Benefícios assistenciais	339	689	304	550
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	306	610	278	572
Plano de opção de ações e ações restritas	2.613	4.720	2.353	4.372
	15.576	30.855	22.051	38.586

[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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	7.774	15.558	7.350	14.393
Participação nos lucros e resultados	-	-	2.800	2.800
Benefícios assistenciais	276	557	276	499
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	288	575	271	551
Plano de opção de ações e ações restritas	2.599	4.695	2.338	4.491
	10.937	21.385	13.035	22.734

[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 junho 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			
	30/06/25		31/12/24	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	181.964	32,3	182.961	32,5
Administradores	5.570	1,0	4.344	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	12	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	375.280	66,7	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 seis meses findo em 30 de junho de 2025. Durante o período de seis meses findo em 30 de junho 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
Seis meses findos em 30 de junho de 2024:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/24 Aumento de capital	856	5,08	4.347	5.620.947	562.827

(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 seis meses findos em 30 de junho 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 concedidas	Percentual concedido
I	26/04/24	25.327	24.516	96,80%
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 2.300.000 (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	2.300	Até 5 anos	R\$ 4,92	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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
10	55	1.524	-	(8)	-	1.516
11	58	2.053	-	(12)	-	2.041
12	52	2.008	-	(15)	-	1.993
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	56	2.169	-	(17)	-	2.152
17	66	2.471	-	(20)	-	2.451
18	69	2.896	-	-	-	2.896
01	79	1.993	-	(9)	-	1.984
02	80	-	2.300	-	-	2.300
		18.314	2.300	(81)	-	20.533
Preço de exercício médio ponderado das opções		10,95	4,92	11,53	-	10,27

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

Programa	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	1.516	-	-	-	0,5
11	2.041	-	-	-	1,5
12	1.993	-	-	-	2,5
15	640	1.132	8.334	5,6	8,6
16	868	750	400	0,5	3,5
17	737	936	2.056	1,5	4,5
18	567	1.321	4.606	2,5	5,5
01	199	1.162	5.450	3,6	6,6
02	-	556	5.390	4,6	7,6
1 - Urba	1.100	-	-	-	2,5
2 - Urba	34	42	42	0,5	3,5
1º semestre de 2025	9.695	5.899	26.278	4,5	7,6
1º semestre de 2024	7.399	6.468	36.325	5,4	9,0

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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 (R\$170 para o mesmo período de 2024).

Em 30 de junho de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 20.533 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,52% 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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Entregues	Saldo final
01	76	514	-	-	-	514
02	80	-	670	-	-	670
		514	670	-	-	1.184

Programa	Outras informações		
	Custo das ações no período	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	784	3.563	2,3
02	232	2.650	2,8
1º semestre de 2025	1.016	6.213	2,5
1º semestre de 2024	-	-	-

Em 30 de junho de 2025, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 1.184 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,21% 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	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	1.037.834	819.287
Transações de capital	(23.932)	19.110
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(46.407)	(6.747)
Ajuste de conversão de moedas	(98.008)	96.662
Variação das participações indiretas	31.386	59.462
Participação nos resultados do período	(30.368)	3.937
Saldo final	870.505	991.711

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$23.932 e uma perda de R\$10.802 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$19.110 e uma perda de R\$2.585 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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(811.858)	(1.170.671)	(71.333)	(240.632)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.825	562.825	562.788
Resultado por ação básico - em R\$	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)
Resultado diluído por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(811.858)	(1.170.671)	(71.333)	(240.632)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.825	562.825	562.788
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.825	562.825	562.825	562.788
Resultado por ação diluído - em R\$	(1,44247)	(2,07999)	(0,12674)	(0,42757)

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 junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 e do resultado, para o período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/06/25					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	2.775.646	155.227	1.853	198.097	3.130.823	3.679.407	265.272	27.568	156.911	4.129.158
Clientes	6.556.116	6.270	99.202	511.563	7.173.151	6.200.995	3.350	93.819	405.110	6.703.274
Estoques	8.117.686	35.155	3.294	736.325	8.892.460	7.907.156	29.451	1.496	725.880	8.663.983
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	4.171.238	257.266	-	4.428.504	-	6.083.675	247.967	-	6.331.642
Outros ativos	3.200.750	452.398	12.520	121.170	3.786.838	2.971.563	511.824	17.180	102.063	3.602.630
Total do ativo	20.650.198	4.820.288	374.135	1.567.155	27.411.776	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.654.000	3.247.875	-	379.480	9.281.355	5.665.010	4.222.201	16.598	384.640	10.288.449
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.922.264	-	5.347	394.239	3.321.850	2.982.915	-	12.002	400.459	3.395.376
Adiantamento de clientes	689.068	-	3.368	15.287	707.723	409.406	-	3.311	14.976	427.693
Passivo de cessão	3.534.328	-	-	510.275	4.044.603	3.459.163	-	-	319.813	3.778.976
Outros passivos	3.135.594	636.140	114.093	141.904	4.027.731	2.902.218	928.680	111.901	126.971	4.069.770
Total do passivo	15.935.254	3.884.015	122.808	1.441.185	21.383.262	15.418.712	5.150.881	143.812	1.246.859	21.960.264
Ativos líquidos do segmento operacional	4.714.944	936.273	251.327	125.970	6.028.514	5.340.409	1.742.691	244.218	143.105	7.470.423
Total do passivo e patrimônio líquido	20.650.198	4.820.288	374.135	1.567.155	27.411.776	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687

	1º semestre de 2025					1º semestre 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	4.704.259	122.495	26.622	138.654	4.992.030	3.943.540	35.686	135.061	78.666	4.192.953
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.297.323)	(154.741)	(15.703)	(73.281)	(3.541.048)	(2.919.088)	(40.730)	(91.215)	(43.730)	(3.094.763)
Resultado bruto	1.406.936	(32.246)	10.919	65.373	1.450.982	1.024.452	(5.044)	43.846	34.936	1.098.190
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(471.391)	(365)	(5.549)	(16.759)	(494.064)	(351.614)	(1.264)	(5.933)	(11.045)	(369.856)
Despesas gerais e administrativas	(241.853)	(46.057)	(6.916)	(12.659)	(307.485)	(214.371)	(107.915)	(5.867)	(13.048)	(341.201)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(79.238)	(1.063.923)	(8.118)	(1.273)	(1.152.552)	(72.965)	(21.934)	(4.867)	(3.042)	(102.808)
Resultado de equivalência patrimonial	(59.265)	-	-	(1.194)	(60.459)	(57.152)	-	-	(3.058)	(60.210)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	555.189	(1.142.591)	(9.664)	33.488	(563.578)	328.350	(136.157)	27.179	4.743	224.115
Despesas financeiras	(689.633)	(78.754)	(13.113)	(48.244)	(829.744)	(588.986)	(26.327)	(5.449)	(23.244)	(644.006)
Receitas financeiras	248.082	1.735	483	27.146	277.446	196.849	4.379	881	9.870	211.979
Resultado antes do IR e CS	113.638	(1.219.610)	(22.294)	12.390	(1.115.876)	(63.787)	(158.105)	22.611	(8.631)	(207.912)
Imposto de renda e contribuição social	(78.819)	-	(83)	(6.261)	(85.163)	(64.055)	43.252	(2.211)	(5.769)	(28.783)
Resultado líquido do período	34.819	(1.219.610)	(22.377)	6.129	(1.201.039)	(127.842)	(114.853)	20.400	(14.400)	(236.695)

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 seis meses findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.818.513	5.239.320	2.374.043	4.380.494
Unidades imobiliárias permutadas	9.247	8.999	6.173	12.493
Locação e outros serviços	101.456	148.890	82.749	98.458
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	-	116	1.370	2.194
Distratos	(130.919)	(234.528)	(77.444)	(137.550)
Provisão para risco de crédito	(43.570)	(92.353)	(48.882)	(91.401)
	2.754.727	5.070.444	2.338.009	4.264.688
Impostos sobre as vendas	(45.888)	(78.414)	(50.481)	(71.735)
Receita operacional líquida	2.708.839	4.992.030	2.287.528	4.192.953

	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	1.143.622	2.149.648	856.774	1.633.610
Unidades imobiliárias permutadas	2.609	3.850	833	2.468
Locação e outros serviços	5.824	21.610	60.344	61.420
Distratos	(50.014)	(89.206)	(26.615)	(47.990)
Provisão para risco de crédito	(18.613)	(42.927)	(25.287)	(46.703)
	1.083.428	2.042.975	866.049	1.602.805
Impostos sobre as vendas	(16.391)	(27.922)	(20.231)	(26.177)
Receita operacional líquida	1.067.037	2.015.053	845.818	1.576.628

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

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.504.268	4.679.950	2.081.239	3.868.403
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.725.347)	(3.299.889)	(1.458.277)	(2.748.406)
Lucro bruto reconhecido	778.921	1.380.061	622.962	1.119.997

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 são de R\$494.238 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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(92.043)	(166.817)	(72.838)	(140.423)
Custo de locação e administração de imóveis	(102.830)	(156.190)	(25.050)	(42.073)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.717.119)	(3.218.041)	(1.584.689)	(2.912.267)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.911.992)	(3.541.048)	(1.682.577)	(3.094.763)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(109.304)	(209.724)	(122.581)	(243.765)
Honorários da administração	(11.928)	(24.186)	(11.859)	(22.768)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(3.902)	(4.837)	(12.376)	(13.744)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.851)	(6.915)	(4.364)	(6.468)
Comissões e corretagens	(59.111)	(115.408)	(57.378)	(104.060)
Premiação comercial	(15.565)	(26.462)	(12.739)	(32.091)
Propaganda e publicidade	(79.088)	(164.679)	(45.961)	(77.801)
Consultorias e serviços	(41.871)	(86.468)	(42.751)	(90.896)
Depreciação e amortização	(22.363)	(46.083)	(24.889)	(50.037)
Utilidades	(2.512)	(5.677)	(3.844)	(8.353)
Treinamentos	(525)	(1.384)	(820)	(1.035)
Outras	(53.696)	(109.726)	(25.737)	(60.039)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(403.716)	(801.549)	(365.299)	(711.057)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(247.383)	(494.064)	(193.254)	(369.856)
Despesas gerais e administrativas	(156.333)	(307.485)	(172.045)	(341.201)
	(403.716)	(801.549)	(365.299)	(711.057)

	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(54.268)	(97.515)	(39.817)	(81.457)
Custo de locação e administração de imóveis	(1.027)	(2.000)	(616)	(1.270)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(710.284)	(1.317.765)	(602.952)	(1.114.380)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(765.579)	(1.417.280)	(643.385)	(1.197.107)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(81.211)	(156.893)	(73.371)	(143.451)
Honorários da administração	(7.774)	(15.558)	(7.350)	(14.393)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(2.816)	(2.912)	(2.477)	(2.489)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.830)	(6.873)	(4.280)	(7.592)
Comissões e corretagens	(24.058)	(47.871)	(20.507)	(38.632)
Premiação comercial	(13.156)	(23.627)	(5.628)	(14.347)
Propaganda e publicidade	(51.707)	(110.534)	(37.377)	(62.482)
Consultorias e serviços	(34.921)	(70.351)	(29.095)	(64.198)
Depreciação e amortização	(17.443)	(35.170)	(17.301)	(34.867)
Utilidades	(1.852)	(4.013)	(1.869)	(4.088)
Treinamentos	(484)	(1.342)	(820)	(939)
Outras	(30.824)	(67.375)	(27.732)	(57.430)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(270.076)	(542.519)	(227.807)	(444.908)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(144.767)	(298.234)	(118.611)	(228.125)
Despesas gerais e administrativas	(125.309)	(244.285)	(109.196)	(216.783)
	(270.076)	(542.519)	(227.807)	(444.908)

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(13.434)	(24.584)	(15.354)	(29.062)
Resultado na venda de imobilizado	(17)	(110)	14	302
Doações – Instituto MRV	(526)	(2.230)	(1.309)	(2.457)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	(19.983)	(19.983)	(3.697)	(3.697)
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(806.741)	(1.016.371)	-	-
Outras:				
Receitas	2.500	13.138	5.972	9.054
Despesas [2]	(63.869)	(102.412)	(44.052)	(76.948)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(902.070)	(1.152.552)	(58.426)	(102.808)

[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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(6.403)	(11.674)	(8.277)	(18.209)
Resultado na venda de imobilizado	(17)	(19)	14	302
Doações – Instituto MRV	(526)	(2.230)	(1.309)	(2.457)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	-	-	(3.697)	(3.697)
Outras:				
Receitas	(16.591)	(7.291)	4.194	5.024
Despesas [1]	(20.725)	(39.282)	(17.749)	(31.461)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(44.262)	(60.496)	(26.824)	(50.498)

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(148.625)	(307.750)	(79.636)	(173.471)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	38.063	32.615	(101.025)	(248.272)
Despesa com venda da carteira [1]	(251.888)	(491.161)	(113.319)	(196.686)
Taxas, tarifas e impostos	(8.406)	(17.332)	(4.837)	(9.923)
Outras despesas financeiras	(23.484)	(46.116)	(4.087)	(15.654)
	(394.340)	(829.744)	(302.904)	(644.006)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	64.224	121.824	52.192	105.698
Juros de contratos de mútuo	1.696	3.418	1.069	2.224
Outras receitas financeiras	27.429	54.489	24.722	46.455
	93.349	179.731	77.983	154.377
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	55.605	97.715	30.879	57.602
	148.954	277.446	108.862	211.979
Resultado financeiro	(245.386)	(552.298)	(194.042)	(432.027)

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

	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(105.245)	(222.887)	(47.814)	(118.619)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	38.063	32.615	(101.025)	(248.272)
Despesa com venda da carteira [1]	(104.455)	(217.240)	(51.035)	(89.673)
Taxas, tarifas e impostos	(3.866)	(8.997)	(2.238)	(4.341)
Outras despesas financeiras	(8.204)	(16.846)	(3.169)	(8.451)
	(183.707)	(433.355)	(205.281)	(469.356)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	39.634	76.026	36.034	77.897
Juros de contratos de mútuo	2.000	3.635	589	1.539
Outras receitas financeiras	17.713	36.637	12.358	20.811
	59.347	116.298	48.981	100.247
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	23.022	38.798	15.153	29.022
	82.369	155.096	64.134	129.269
Resultado financeiro	(101.338)	(278.259)	(141.147)	(340.087)

[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	30/06/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			7.550.018	7.550.018	7.107.256	7.107.256
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	6.812.443	6.812.443	6.357.545	6.357.545
Caixa e bancos		4	276.280	276.280	309.144	309.144
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	360.708	360.708	345.729	345.729
Créditos com empresas ligadas			100.587	100.587	94.838	94.838
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.854.543	2.854.543	3.820.014	3.820.014
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.459.127	2.459.127	2.560.731	2.560.731
Fundos de investimentos não restritos	2		-	-	706.966	706.966
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	157.377	157.377	240.522	240.522
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		48.004	48.004	87.065	87.065
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	6.721	6.721	25.652	25.652
Conta <i>escrow</i>	2	5	53.430	53.430	63.688	63.688
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	10.128	10.128	11.600	11.600
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	108.912	108.912	81.706	81.706
Aplicação vinculada em poupança	2		10.844	10.844	42.084	42.084
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			16.180.638	15.931.007	17.005.478	16.801.919
Empréstimos, financiamentos e debêntures			9.041.139	8.791.508	10.048.119	9.844.560
Contas a pagar por aquisição de terrenos			842.012	842.012	899.344	899.344
Contas a pagar por aquisição de investimento			17.904	17.904	19.666	19.666
Fornecedores			799.707	799.707	851.597	851.597
Passivo de cessão		6 (e)	4.044.603	4.044.603	3.778.976	3.778.976
Outros passivos			1.435.273	1.435.273	1.407.776	1.407.776
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			345.575	345.575	437.975	437.975
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		240.216	240.216	240.330	240.330
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	105.359	105.359	194.565	194.565
Outros passivos	2	19 [16]	-	-	3.080	3.080
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.479.838	2.479.838	2.496.032	2.496.032
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.479.838	2.479.838	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 junho 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 nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	30/06/25	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	238.179	238.505	(16.594)	(3.764)	(16.269)	-
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	142.939	198.018	(45.467)	-	(45.467)	-
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	32.805	65.088	(13.258)	(32.283)	-	(10.462)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	18.473	35.741	(7.253)	(17.268)	-	(5.811)
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	13.982	28.917	(5.795)	(14.934)	-	(4.570)
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	46.362	68.814	(12.128)	(22.452)	-	(10.838)
Swap [2]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	46.845	61.200	(4.864)	(14.355)	-	(5.819)
								(105.359)	(166.868)	(61.736)	(37.500)

[1] O preço da ação de fechamento em 30/06/25 foi de R\$6,37/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\$79.853 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,22/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$23.262, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 24.145 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	
Passivo circulante	88.765
Passivo não circulante	16.594
Total do passivo	105.359

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	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
2º trimestre de 2025:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(2.177)	11.217	9.040
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(16.190)	-	(16.190)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	26.846	26.846
Efeito no resultado	(18.367)	38.063	19.696
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(18.367)	38.063	19.696
Outros resultados abrangentes	-	14.336	14.336
Seis meses de 2025:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(3.468)	19.655	16.187
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(41.722)	-	(41.722)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	12.960	12.960
Efeito no resultado	(45.190)	32.615	(12.575)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(45.190)	32.615	(12.575)
Outros resultados abrangentes	-	40.448	40.448

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

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

Em 30 de junho de 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
					30/06/25	1º semestre de 2025	31/12/24	1º semestre de 2024
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	-	-	(7.424)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	13.347
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	(8.623)
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	1.352
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(240.216)	-	(240.330)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.889.088		(240.216)	-	(240.330)	(1.348)
				Pontas ativas				
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	-	-	7.424
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	(13.347)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	8.623
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	(1.352)
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	238.179	-	238.291	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.898.504		238.179	-	238.291	1.348
				Pontas passivas				
				DI + 1,65%	-	-	-	(22.426)
				DI + 1,29%	-	-	-	(30.419)
				DI + 1,00%	-	-	-	(19.491)
				DI + 1,27%	-	-	-	(13.696)
				DI + 1,90%	(254.773)	19.655	(274.354)	(12.787)
					(254.773)	19.655	(274.354)	(98.819)
				Posição líquida swap	(16.594)	19.655	(36.063)	(97.471)
				Posição líquida total	(256.810)	19.655	(276.393)	(98.819)

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

Hedge de fluxo de caixa	Contração	Vencimento	Valores nominais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/06/25	1º semestre de 2025	31/12/24	1º semestre de 2024
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	-	39.462	5.899	(6.458)
				Pontas passivas				
				76% DI	-	(31.255)	(8.745)	6.590
				Posição líquida swap	-	8.207	(2.846)	132
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	7.267	(203)	12.186	(1.909)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(20.525)	8.872	(29.396)	624
				Posição líquida swap	(13.258)	8.669	(17.210)	(1.285)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	4.138	(181)	6.963	(1.154)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(11.391)	4.972	(16.363)	290
				Posição líquida swap	(7.253)	4.791	(9.400)	(864)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	3.063	(151)	5.155	(1.780)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(8.858)	3.878	(12.737)	495
				Posição líquida swap	(5.795)	3.727	(7.582)	(1.285)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	12.834	(1.732)	21.596	(4.955)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(24.962)	10.766	(35.727)	(2.020)
				Posição líquida swap	(12.128)	9.034	(14.131)	(6.975)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	7.070	(3.165)	15.970	(5.552)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(11.934)	9.185	(21.119)	(1.840)
				Posição líquida swap	(4.864)	6.020	(5.149)	(7.392)
				Posição líquida total [1]	(43.298)	40.448	(56.318)	(17.669)

[1] O saldo patrimonial em 30 de junho de 2025, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$14.294 no período de seis meses findo naquela data.

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9.281.355	10.288.449	4.852.832	4.916.433
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.130.823)	(4.129.158)	(1.447.810)	(2.730.363)
Dívida líquida	6.150.532	6.159.291	3.405.022	2.186.070
Patrimônio líquido ("PL")	6.028.514	7.470.423	5.158.009	6.432.589
Dívida líquida / PL	102,0%	82,4%	66,0%	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 junho 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 junho de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho 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 2024 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 30/06/25	Taxa anual estimada para 2025 [2]	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	1.797.926	(4.142.789)	(2.344.863)	12,08%	14,93% (i)	2,85%	(66.829)
IGP-M	83.245	(24.949)	58.296	4,39%	2,22% (ii)	-2,17%	(1.265)
INCC-M	2.810.280	(119.167)	2.691.113	7,20%	5,99% (i)	-1,20%	(32.293)
TR	-	(1.223.445)	(1.223.445)	1,01%	2,08% (i)	1,07%	(13.091)
IPCA	955.925	(5.083.173)	(4.127.248)	5,35%	5,51% (ii)	0,16%	(6.604)
Poupança	168.221	(868)	167.353	6,92%	8,20% (ii)	1,28%	2.142
TLP	-	(236.784)	(236.784)	11,23%	13,12% (iii)	1,89%	(4.475)
							<u>(122.415)</u>
Cenário I:							
DI	1.797.926	(4.142.789)	(2.344.863)	12,08%	18,66%	6,58%	(154.292)
IGP-M	83.245	(24.949)	58.296	4,39%	1,67%	-2,72%	(1.586)
INCC-M	2.810.280	(119.167)	2.691.113	7,20%	4,49%	-2,71%	(72.929)
TR	-	(1.223.445)	(1.223.445)	1,01%	2,60%	1,59%	(19.453)
IPCA	955.925	(5.083.173)	(4.127.248)	5,35%	6,89%	1,54%	(63.560)
Poupança	168.221	(868)	167.353	6,92%	6,15%	-0,77%	(1.289)
TLP	-	(236.784)	(236.784)	11,23%	16,40%	5,17%	(12.242)
							<u>(325.351)</u>
Cenário II:							
DI	1.797.926	(4.142.789)	(2.344.863)	12,08%	22,40%	10,32%	(241.990)
IGP-M	83.245	(24.949)	58.296	4,39%	1,11%	-3,28%	(1.912)
INCC-M	2.810.280	(119.167)	2.691.113	7,20%	3,00%	-4,20%	(113.027)
TR	-	(1.223.445)	(1.223.445)	1,01%	3,12%	2,11%	(25.815)
IPCA	955.925	(5.083.173)	(4.127.248)	5,35%	8,27%	2,92%	(120.516)
Poupança	168.221	(868)	167.353	6,92%	4,10%	-2,82%	(4.719)
TLP	-	(236.784)	(236.784)	11,23%	19,69%	8,46%	(20.032)
							<u>(528.011)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDDES.

[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 seis meses mais a projeção para o período de seis 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 junho 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	4.248.924	2.699.053	2.950.296	10.691.531	20.589.804
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	631.113	420.768	155.233	956.901	2.164.015
Passivos não remunerados	2.089.750	1.332.441	296.316	736.007	4.454.514
Total	6.969.787	4.452.262	3.401.845	12.384.439	27.208.333
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.958.831	1.253.125	1.858.190	6.320.917	11.391.063
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	94.140	83.855	68.617	341.046	587.658
Passivos não remunerados	957.817	579.322	173.464	379.749	2.090.352
Total	3.010.788	1.916.302	2.100.271	7.041.712	14.069.073

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\$5,73, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de junho de 2025 (R\$5,46) 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\$5,46	R\$5,73	R\$6,82	R\$8,19
Empréstimos e financiamentos	(595.165)	(3.247.875)	(3.410.269)	(4.059.844)	(4.871.812)
Fornecedores	(12.264)	(66.926)	(70.272)	(83.657)	(100.389)
Outras contas a pagar	(103.657)	(565.661)	(593.950)	(707.083)	(848.500)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	28.445	155.227	162.989	194.034	232.841
Passivo líquido exposto	(682.641)	(3.725.235)	(3.911.502)	(4.656.550)	(5.587.860)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(186.267)	(931.315)	(1.862.625)

Risco de crédito

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

- (i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.
- (ii) 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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	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)	(68.865)	(59.180)	(25.713)	(21.591)
Contribuição social (CSLL)	(35.813)	(30.334)	(13.680)	(10.858)
Total - IR e CS	(104.678)	(89.514)	(39.393)	(32.449)
PIS	(18.294)	(16.063)	(6.572)	(5.542)
COFINS	(80.867)	(74.177)	(26.490)	(25.280)
Total - PIS e COFINS	(99.161)	(90.240)	(33.062)	(30.822)
	(203.839)	(179.754)	(72.455)	(63.271)
Circulante	(102.707)	(83.044)	(39.015)	(29.435)
Não circulante	(101.132)	(96.710)	(33.440)	(33.836)
	(203.839)	(179.754)	(72.455)	(63.271)

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre 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	(15.164)	23.136	(6.944)	(1.973)
Ajuste de conversão de moeda	-	(135)	-	-
Saldo final	83.390	135.464	148.675	162.209

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	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	(112.205)	(93.664)	(43.108)	(34.790)
(-) Adiantamentos de clientes	7.527	4.150	3.715	2.341
Passivo diferido	(104.678)	(89.514)	(39.393)	(32.449)

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

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(790.939)	(1.115.876)	(43.696)	(207.912)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal [1]	268.919	379.398	14.857	70.690
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.569.029	2.894.924	1.442.845	2.612.626
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(30.125)	(55.583)	(27.703)	(50.162)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	-	-	21.456	43.252
Receitas financeiras - controladas [2]	(11.419)	(21.175)	(9.006)	(16.915)
IRPJ e CSLL nas controladas	(41.544)	(76.758)	(15.253)	(23.825)
IRPJ e CSLL no Individual	(17.610)	(32.904)	(13.771)	(22.749)
Efeito RET 1% [3]	2.650	17.834	2.433	16.071
Outros	9.080	6.665	1.227	1.720
Despesa no resultado	(47.424)	(85.163)	(25.364)	(28.783)
Composição do resultado efetivo - Consolidado:				
Corrente	(43.172)	(69.999)	(37.917)	(51.919)
Diferido	(4.252)	(15.164)	12.553	23.136
	(47.424)	(85.163)	(25.364)	(28.783)

[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	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(794.248)	(1.137.767)	(57.562)	(217.883)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	270.044	386.841	19.571	74.080
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(225.749)	(280.440)	51.717	90.205
Patrimônios de afetação	59.125	88.166	41.103	78.682
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(101.445)	(189.825)	(96.612)	(197.590)
Resultado com swaps	(11.718)	(22.690)	(29.150)	(61.037)
Outras (adições) exclusões permanentes	(7.867)	(14.956)	(400)	(7.089)
Despesa no resultado	(17.610)	(32.904)	(13.771)	(22.749)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(16.031)	(25.960)	(10.867)	(20.776)
Diferida	(1.579)	(6.944)	(2.904)	(1.973)
	(17.610)	(32.904)	(13.771)	(22.749)

Em 30 de junho 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 e Individual
2025	3.941
2026	9.778
2027	10.322
2028	13.602
2029	82.221
2030	68.204
Total	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período de seis meses findos em 30 de junho 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	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	290.530	287.540	160.462	155.916
Direito de uso - CPC 06 (R2)	15.431	82.391	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(687.730)	728.848	-	-
Imobilizado (nota 10)	(43.432)	40.323	-	-
Intangível (nota 11)	(1.679)	1.513	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(475.114)	471.383	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(11.821)	(92.993)	(1.518)	(1.274)
Perda por redução ao valor recuperável (nota 9 e 23)	(1.016.371)	-	-	-
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(12.575)	(249.116)	(12.575)	(249.116)
Adições de passivo de cessão	75.518	94.469	34.320	42.939
Transação de capital	(17.648)	-	-	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	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	20.370.979	18.565.705	7.896.091	7.361.921
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(15.724.347)	(14.258.633)	(5.991.435)	(5.573.747)
Distratos - receitas estornadas	8.964	7.110	2.191	654
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(15.715.383)	(14.251.523)	(5.989.244)	(5.573.093)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.655.596	4.314.182	1.906.847	1.788.828
(ii) Receita de indenização por distratos	389	329	15	5 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	311	894	171	133 [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	8.964	7.110	2.191	654
Ajustes em contas a receber de clientes	(6.288)	(4.606)	(2.119)	(627)
Receita indenização por distratos	(389)	(329)	(15)	(5)
Passivo - devolução por distrato	2.287	2.175	57	22
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	10.847.193	10.076.636	4.165.552	3.962.375
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(8.227.580)	(7.587.780)	(3.074.597)	(2.938.921)
Distratos - custos de construção	2.383	2.135	112	73
(b) Custo incorrido líquido	(8.225.197)	(7.585.645)	(3.074.485)	(2.938.848)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.621.996	2.490.991	1.091.067	1.023.527
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	75,83%	75,28%	73,81%	74,17%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	7.884.891	7.310.602	3.089.830	2.825.422
(b) Custo incorrido	(2.888.981)	(2.610.221)	(1.164.762)	(1.081.958)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.995.910	4.700.381	1.925.068	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 junho 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.	19.584.477
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.	7.263
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.	814.800
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.	465.641
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.	2.884.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.833.874
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.181.460
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.016.069
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.	10.314
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.	127.898
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.	646.148
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.	305.572
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	365.709
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	92.072
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	531.368
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.	593.100

30. Eventos subsequentes

Vendas Resia

No âmbito do plano de desinvestimento da sua subsidiária Resia, em julho de 2025, foram concluídas a venda do terreno Forresta Village e de participação na sociedade detentora do terreno Palmetto Station, pelo valor total US\$11,7 milhões (R\$65,6 milhões), dos quais US\$9,2 milhões (R\$51,4 milhões) já foram recebidos e o restante será recebido após o cumprimento de certas obrigações contratuais. Na data de reporte, estes ativos encontram-se registrados na rubrica “propriedade para investimento - ativos não circulantes mantidos para venda”.

Emissão de debêntures

Em 5 de agosto de 2025, foi concluída a liquidação da 29ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries, para colocação privada da Companhia, no valor de R\$600 milhões, que possui as seguintes condições:

Série	Prazo final	Taxa contratual (a.a.)	Montante	Pagamento de juros	Pagamento de principal
1	5 anos	102% DI	412,5 milhões	Semestral	Parcela única
2	7 anos	103% DI	9 milhões	Semestral	Anual a partir de 2031
3	7 anos	IPCA + 8,25%	178,5 milhões	Semestral	Anual a partir de 2031

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 agosto de 2025.