

MRV & CO

INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS

1T25

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	11
6. Clientes.....	13
7. Estoques (Imóveis a comercializar)	17
8. Participações em investidas	18
9. Propriedade para investimento	22
10. Imobilizado.....	24
11. Intangível.....	25
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	26
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	30
14. Adiantamentos de clientes	32
15. Obrigações sociais e trabalhistas	32
16. Obrigações fiscais	33
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	33
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	33
19. Partes relacionadas.....	35
20. Patrimônio líquido	39
21. Informação por segmento	43
22. Receita operacional líquida.....	44
23. Custos e despesas operacionais.....	45
24. Despesas e receitas financeiras	46
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	46
26. Impostos correntes e diferidos.....	53
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	55
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	56
29. Seguros.....	57
30. Evento subsequente	58
31. Autorização para emissão das informações trimestrais	58



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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 três meses findo em 31 de março 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), 08 de maio de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira', is written over the printed name.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	534.083	414.563	233.280	106.633
Títulos e valores mobiliários	5	2.234.430	3.324.615	1.148.307	2.404.146
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.317.032	3.136.528	1.338.585	1.259.388
Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	6 (a)	348.821	345.729	159.286	151.779
Imóveis a comercializar	7	5.057.226	4.923.341	2.309.706	2.278.374
Tributos a recuperar	16	234.730	193.198	165.052	143.806
Despesas antecipadas		187.213	178.856	90.487	81.320
Outros ativos		74.215	108.824	105.387	212.991
		11.987.750	12.625.654	5.550.090	6.638.437
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	958.109	1.069.435	-	-
Total do ativo circulante		12.945.859	13.695.089	5.550.090	6.638.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	746.543	389.980	493.778	219.584
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.226.482	3.221.017	1.303.384	1.327.058
Imóveis a comercializar	7	3.792.436	3.740.642	1.894.497	1.871.503
Impostos diferidos ativos	26	188.068	188.068	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		97.693	94.838	1.764.545	1.476.273
Despesas antecipadas		232.079	246.313	104.833	112.825
Outros ativos		834.996	809.933	502.053	479.679
		9.118.297	8.690.791	6.251.158	5.674.990
Participações em investidas	8	375.300	355.233	3.881.158	3.525.581
Propriedades para investimento	9	4.879.513	5.262.207	50.133	51.649
Imobilizado	10	1.244.464	1.245.487	835.986	819.865
Intangível	11	194.755	181.880	179.174	165.180
		15.812.329	15.735.598	11.197.609	10.237.265
Total do ativo não circulante		15.812.329	15.735.598	11.197.609	10.237.265
Total do ativo		28.758.188	29.430.687	16.747.699	16.875.702
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		763.876	851.597	586.495	629.437
Contas a pagar por aquisição de investimento		4.100	10.647	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	157.514	45.972	157.514	45.972
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	3.443.588	3.177.766	946.656	977.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	898.483	934.260	404.915	429.852
Adiantamentos de clientes	14	456.570	269.384	284.125	146.046
Obrigações sociais e trabalhistas	15	261.648	238.631	179.387	126.959
Obrigações fiscais	16	152.242	156.832	108.088	113.140
Provisão para manutenção de imóveis	17	102.701	106.446	49.677	53.344
Impostos diferidos passivos	26	99.259	83.044	36.880	29.435
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	582.055	569.992	528.116	491.938
Passivo de cessão	6 (e)	748.675	682.881	319.007	291.487
Outros passivos		690.435	506.547	143.751	119.052
		8.361.146	7.633.999	3.744.611	3.453.788
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	469.591	507.831	-	-
Total do passivo circulante		8.830.737	8.141.830	3.744.611	3.453.788
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		15.368	9.019	8.102	7.257
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	28.916	148.593	28.916	148.593
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	5.919.853	6.602.852	4.082.720	3.939.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.436.779	2.461.116	1.080.881	1.066.950
Adiantamentos de clientes	14	173.320	158.309	95.260	94.879
Provisão para manutenção de imóveis	17	208.575	224.243	77.427	95.038
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	112.799	117.188	70.388	78.043
Impostos diferidos passivos	26	95.828	96.710	31.650	33.836
Passivo de cessão	6 (e)	3.196.989	3.096.095	1.348.249	1.336.531
Outros passivos		789.291	904.309	183.370	188.891
		12.977.718	13.818.434	7.006.963	6.989.325
Total do passivo não circulante		12.977.718	13.818.434	7.006.963	6.989.325
Total do passivo		21.808.455	21.960.264	10.751.574	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		75.909	72.849	75.909	72.849
Reservas de lucros		556.899	565.633	556.899	565.633
Ajuste de avaliação patrimonial		101.571	173.548	101.571	173.548
(Prejuízos) lucros acumulados		(358.813)	-	(358.813)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.996.125	6.432.589	5.996.125	6.432.589
Participações não controladoras	20 (h)	953.608	1.037.834	-	-
Total do patrimônio líquido		6.949.733	7.470.423	5.996.125	6.432.589
Total do passivo e patrimônio líquido		28.758.188	29.430.687	16.747.699	16.875.702

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	22	2.283.191	1.905.425	948.016	730.810
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.629.056)	(1.412.186)	(651.701)	(553.722)
Lucro bruto		654.135	493.239	296.315	177.088
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(246.681)	(176.602)	(153.467)	(109.514)
Despesas gerais e administrativas	23	(151.152)	(169.156)	(118.976)	(107.587)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(250.482)	(44.382)	(16.234)	(23.674)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(23.845)	(29.330)	(174.236)	102.306
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(18.025)	73.769	(166.598)	38.619
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(435.404)	(341.102)	(249.648)	(264.075)
Receitas financeiras	24	86.382	76.394	56.951	51.266
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	42.110	26.723	15.776	13.869
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(324.937)	(164.216)	(343.519)	(160.321)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(26.827)	(14.002)	(9.929)	(9.909)
Diferidos	26	(10.912)	10.583	(5.365)	931
	26	(37.739)	(3.419)	(15.294)	(8.978)
Prejuízo do período		(362.676)	(167.635)	(358.813)	(169.299)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		(358.813)	(169.299)		
Acionistas não controladores	20 (h)	(3.863)	1.664		
		(362.676)	(167.635)		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (i)	(0,63752)	(0,30084)	(0,63752)	(0,30084)
Diluído	20 (i)	(0,63752)	(0,30084)	(0,63752)	(0,30084)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo do período	(362.676)	(167.635)	(358.813)	(169.299)
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	(159.189)	52.995	(98.089)	33.473
Reserva de hedge de fluxo de caixa	26.112	2.461	26.112	2.461
Total de resultados abrangentes do período	(495.753)	(112.179)	(430.790)	(133.365)
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	(430.790)	(133.365)		
Acionistas não controladores	(64.963)	21.186		
	(495.753)	(112.179)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital			Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		(Prejuízos) lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	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	-	-	-	-	-	-	(2.211)	-	-	-	(2.211)	19.482	17.271
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.750)	(16.750)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	33.473	-	33.473	19.522	52.995
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	2.461	-	-	2.461	-	2.461
Opções de ações	-	-	-	2.917	-	-	-	-	-	-	2.917	-	2.917
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.547	47.547
(Prejuízo) lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169.299)	(169.299)	1.664	(167.635)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	134.716	-	102.266	999.879	(26.050)	28.561	(169.299)	6.617.043	890.752	7.507.795
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	146.082	356	102.266	463.367	(77.948)	251.496	-	6.432.589	1.037.834	7.470.423
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	(8.734)	-	-	-	(8.734)	(27.932)	(36.666)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.588)	(11.588)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.089)	-	(98.089)	(61.100)	(159.189)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	26.112	-	-	26.112	-	26.112
Opções de ações e ações restritas	-	-	-	2.668	392	-	-	-	-	-	3.060	-	3.060
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.257	20.257
(Prejuízo) lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(358.813)	(358.813)	(3.863)	(362.676)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	5.620.947	(388)	(73.589)	148.750	748	102.266	454.633	(51.836)	153.407	(358.813)	5.996.125	953.608	6.949.733

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do período		(362.676)	(167.635)	(358.813)	(169.299)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		64.774	39.167	42.608	29.141
Planos de incentivo para funcionários e administradores	23	3.063	2.103	3.042	3.312
Baixa na venda de imobilizado		1.323	9.231	725	472
Resultados financeiros		228.860	83.623	118.488	50.666
Resultado de equivalência patrimonial	8	23.845	29.330	174.236	(102.306)
Perda por redução ao valor recuperável	23	209.630	-	-	-
Provisão para manutenção de imóveis		31.991	28.292	12.778	10.754
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		19.779	32.431	7.528	20.055
Provisão para risco de crédito		59.566	53.121	29.459	27.402
Amortização de despesas antecipadas		54.673	46.171	23.792	17.948
Resultado com instrumento financeiro derivativo		32.271	141.550	32.271	141.550
IRPJ e CSLL diferidos	26	10.912	(10.583)	5.365	(931)
PIS e COFINS diferidos		4.421	(8.442)	(106)	(4.102)
		382.432	278.359	91.373	24.662
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(274.146)	(362.613)	(104.284)	(157.968)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(160.182)	(49.910)	(43.251)	49.929
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(32.642)	(61.202)	(17.520)	(21.793)
(Aumento) redução de outros ativos		(55.295)	49.221	69.297	41.987
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(80.184)	(61.209)	(42.942)	(39.437)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		24.027	6.176	52.428	4.842
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		31.921	9.815	8.030	8.215
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		225.340	(19.692)	161.371	3.749
Aumento (redução) de outros passivos		(39.928)	(36.275)	(10.781)	(7.310)
Juros pagos		(22.217)	(19.846)	(8.597)	(6.650)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(38.429)	(32.399)	(13.342)	(10.589)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(21.695)	(19.042)	(11.189)	(10.793)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(29.252)	(33.673)	(18.592)	(21.100)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(90.250)	(352.290)	112.001	(142.256)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(3.332.967)	(3.110.105)	(1.794.074)	(1.634.417)
Redução em títulos e valores mobiliários		4.121.111	3.275.115	2.817.715	1.696.778
Adiantamentos a empresas ligadas		(11.077)	(7.083)	(706.545)	(547.636)
Recebimentos de empresas ligadas		9.304	5.967	419.367	359.120
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(2.792)	4.370	(580.005)	137.507
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(1.068)	(20.854)	-	(18.249)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		-	278	-	278
Aquisição de propriedades para investimento		(146.700)	(207.169)	(2.796)	(1.024)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(78.652)	(61.706)	(72.708)	(49.804)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		557.159	(121.187)	80.954	(57.447)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		-	4.347	-	4.347
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		185.093	108.904	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		926.826	1.030.965	297.247	509.417
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(1.117.208)	(724.219)	(227.717)	(362.933)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(228.708)	(177.132)	(121.892)	(112.033)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		352.991	622.386	129.587	256.112
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(325.854)	(201.161)	(150.464)	(96.421)
Adição de outros passivos financeiros		(59.362)	40.728	29.959	40.728
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(14.294)	(58.053)	(14.294)	(58.053)
Transações de capital		(19.168)	15.617	(8.734)	(2.211)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (h)	(11.588)	(16.750)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(311.272)	645.632	(66.308)	178.953
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(36.117)	6.261	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		119.520	178.416	126.647	(20.750)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		414.563	406.767	106.633	109.243
No final do período		534.083	585.183	233.280	88.493
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		119.520	178.416	126.647	(20.750)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
Receitas					
Receita operacional bruta		2.364.499	1.969.198	983.861	758.172
Outras receitas		9.262	1.583	9.868	2.226
Receitas relativas à construção de ativos próprios		23.060	10.770	22.975	10.572
Provisão para risco de crédito		(59.566)	(53.121)	(29.459)	(27.402)
		2.337.255	1.928.430	987.245	743.568
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		(1.835.886)	(1.466.036)	(752.551)	(719.356)
Valor adicionado bruto		501.369	462.394	234.694	24.212
Depreciação e amortização		(64.774)	(39.167)	(42.608)	(29.141)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		436.595	423.227	192.086	(4.929)
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(23.845)	(29.330)	(174.236)	102.306
Receitas financeiras		135.951	111.807	77.401	70.803
		112.106	82.477	(96.835)	173.109
Valor adicionado total a distribuir		548.701	505.704	95.251	168.180
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		272.875	267.542	129.426	92.407
Benefícios		64.490	57.314	42.493	42.278
FGTS		22.139	19.484	16.523	14.668
Impostos, taxas e contribuições:		243.502	135.699	125.450	91.547
Federais		157.194	89.556	93.343	70.920
Municipais		86.269	46.444	32.083	20.471
Estaduais		39	(301)	24	156
Remuneração de capitais de terceiros:		308.371	193.300	140.172	96.579
Juros		251.251	150.164	109.581	71.041
Aluguéis / Arrendamentos		57.120	43.136	30.591	25.538
Remuneração de capitais próprios:		(362.676)	(167.635)	(358.813)	(169.299)
(Prejuízo) lucro no período		(358.813)	(169.299)	(358.813)	(169.299)
Participação de acionistas não controladores	20 (h)	(3.863)	1.664	-	-
Valor adicionado distribuído		548.701	505.704	95.251	168.180

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 três meses findos em 31 de março de 2025, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$675 milhões, sendo o montante recebido à vista de R\$565 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

2. Apresentação das informações trimestrais e 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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Caixa	1.995	2.027	1.986	2.020
Bancos – conta movimento	359.552	307.117	73.075	31.685
	361.547	309.144	75.061	33.705
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	3.433	-	2.120
Fundos de investimentos não restritos	-	7.939	-	2.413
Certificados de depósitos bancários (CDB)	89.424	68.395	84.220	68.395
Operações compromissadas com lastro em debêntures	83.112	25.652	73.999	-
	172.536	105.419	158.219	72.928
Total	534.083	414.563	233.280	106.633

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 94,2% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 100,8% da taxa DI no Individual (83,7% da taxa DI no Consolidado e 94,3% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2024). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.515.845	2.560.731	1.525.853	1.798.436
Fundos de investimentos não restritos		-	699.027	-	699.027
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	271.980	240.522	87.822	81.353
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	17.688	18.670	16.158	17.391
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	7.731	38.651	1.436	15.923
Conta escrow	(v)	52.386	63.688	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(vi)	104.527	81.706	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		10.816	11.600	10.816	11.600
Total		2.980.973	3.714.595	1.642.085	2.623.730
Circulante		2.234.430	3.324.615	1.148.307	2.404.146
Não circulante		746.543	389.980	493.778	219.584
		2.980.973	3.714.595	1.642.085	2.623.730

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 92,8% da taxa DI no Consolidado e 84,2% da taxa DI no Individual (101,9% da taxa DI no Consolidado e 102,1% 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. O saldo inclui cotas subordinadas de CRIs da Companhia no valor de R\$545.715, 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:	31/03/25				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	27.414	2.475	-	25.171	2.361
Pagamento de dívidas	301.330	13.760	42.923	301.330	12.344
Propriedades vendidas	-	-	9.463	-	-
Outros	683	1.453	-	683	1.453
Total	329.427	17.688	52.386	327.184	16.158

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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Fundos de investimentos	1.141.780	1.626.662	692.487	1.142.427
Letras financeiras privadas	49.760	40.697	30.179	28.582
Operações compromissadas	66.921	18.109	40.587	12.718
Certificados de depósitos bancários (CDB)	99.727	66.365	60.484	46.609
Debêntures	8.357	6.608	5.069	4.641
Títulos de crédito privado	493.513	332.030	299.314	233.189
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	406	3	285
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	375.188	292.339	227.550	205.314
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	277.725	150.293	168.440	105.553
Outros títulos públicos	2.869	26.789	1.740	18.814
Outros	-	433	-	304
Total	2.515.845	2.560.731	1.525.853	1.798.436

Em 31 de março 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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<u>Cientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	7.522.165	7.311.724	3.113.035	3.047.671
Ajustes a valor presente	(489.329)	(482.616)	(238.838)	(235.080)
Provisão para risco de crédito	(489.322)	(471.563)	(232.228)	(226.145)
	6.543.514	6.357.545	2.641.969	2.586.446
<u>Circulante</u>				
Circulante	3.317.032	3.136.528	1.338.585	1.259.388
Não circulante	3.226.482	3.221.017	1.303.384	1.327.058
	6.543.514	6.357.545	2.641.969	2.586.446
<u>Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas</u>				
	348.821	345.729	159.286	151.779

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de três meses findo em 31 de março de 2025 foram de 0,75268% ao mês a 0,88068% ao mês (0,50188% ao mês a 0,57913% 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 44,7% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2025, sendo este R\$4.908.971 (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 29,6% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (28,6% e 0,03% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 31 de março de 2025, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$4.361.918 (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 três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
Adições	(133.625)	(109.179)	(68.234)	(58.052)
Recebimentos/reversões	74.059	56.058	38.775	30.650
Baixas	41.807	57.044	23.376	31.384
Saldo final	(489.322)	(409.481)	(232.228)	(209.764)
<u>Circulante</u>				
Circulante	(287.505)	(252.568)	(139.139)	(131.862)
Não circulante	(201.817)	(156.913)	(93.089)	(77.902)
	(489.322)	(409.481)	(232.228)	(209.764)

(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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.438.147	4.314.182	1.814.319	1.788.828
Custo a incorrer [1]	(2.500.096)	(2.490.991)	(1.024.271)	(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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
12 meses	5.512.007	5.106.885	2.255.072	2.018.496
13 a 24 meses	2.184.818	2.340.233	860.439	991.636
25 a 36 meses	1.065.213	1.097.632	438.236	466.978
37 a 48 meses	620.217	618.516	258.760	271.960
Após 48 meses	1.599.406	1.508.461	643.781	626.204
	10.981.661	10.671.727	4.456.288	4.375.274
Clientes por incorporação de imóveis	6.543.514	6.357.545	2.641.969	2.586.446
Receita de vendas a apropriar	4.438.147	4.314.182	1.814.319	1.788.828
	10.981.661	10.671.727	4.456.288	4.375.274

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2024, a Companhia iniciou operação de venda de recebíveis no valor global de R\$269.955. Até 31 de março de 2025, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$245.878, com desconto de cessão de R\$76.222 e constituição de fundo de reserva de R\$12.225.

No período de três meses findos em 31 de março de 2025, em adição à operação em andamento mencionada acima, o Grupo realizou outra operação de venda de recebíveis cujos títulos foram desreconhecidos e que está detalhada no quadro abaixo:

	Total operações 1º trimestre de 2025
Sociedade	MRV
Mês / ano da operação	mar/25
Securizadora / Cessionário	Opea
Função de <i>servicer</i> retida	Sim
Volume de créditos cedidos	284.149
(-) Desconto de cessão	61.349
Valor da operação	222.800
(-) Fundo de reserva	5.780
(-) Fundo de despesas e outros	6.101
Valor líquido recebido	210.919

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 três meses findos em 31 de dezembro 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	Total operações 1º trimestre de 2025
Mês da operação	mar/25	mar/25	mar/25	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração	1,53%	IPCA + 9,74% e 11,70%	IPCA + 8,00% e 10,74%	
Duration original (meses)	24	35	46	
Securitizadora	Daycoval	Opea	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Não	
Volume de créditos cedidos	84.882	205.487	100.253	390.622
(-) Desconto de cessão	12.747	(12.113)	1.974	2.608
Valor da operação	72.135	217.600	98.279	388.014
(-) Fundo de reserva	-	15.232	2.251	17.483
(-) Fundo de despesas e outros	-	13.994	2.898	16.892
Valor líquido recebido	72.135	188.374	93.130	353.639

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

	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º trimestre de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	
Duration original (meses)	23	59	59	
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	757.884
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	74.918
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	682.966
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	23.680
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	33.955
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	625.331

[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 trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	3.778.976	2.034.761
Adições	387.365	679.777
Juros	136.750	71.381
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(31.573)	(57.020)
Pagamentos	(325.854)	(201.161)
Saldo final	3.945.664	2.527.738
Circulante	748.675	456.555
Não circulante	3.196.989	2.071.183
	3.945.664	2.527.738

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					31/03/25	31/12/24
MRV	mar/25	Pró-soluto	1,53% a.m.	24	72.010	-
MRV	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 9,74% e 11,70% [1]	35	216.002	-
URBA	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	98.279	-
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	268.354	268.391
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	283.790	290.706
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	51.538	51.105
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	207.828	221.552
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	229.898	238.210
MRV	set/24	Pró-soluto	1,09% a.m.	18	41.456	45.044
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	58.450	58.324
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	303.251	303.253
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	161.754	176.863
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	46.139	46.579
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	240.536	268.569
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	292.143	294.761
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	71.739	72.312
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	190.318	200.705
MRV	dez/23	Pró-soluto	1,03% a.m.	20	68.247	75.358
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	231.771	271.551
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	59.664	61.469
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	96.962	107.752
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	100.216	111.695
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	88.703	91.705
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	28.193	30.025
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	155.161	174.561
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	112.874	120.227
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	89.854	104.785
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	80.534	93.474
					3.945.664	3.778.976
Circulante					748.675	682.881
Não circulante					3.196.989	3.096.095
					3.945.664	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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Imóveis em construção	4.134.909	3.956.696	1.807.909	1.750.252
Imóveis concluídos	212.529	202.503	99.321	99.331
Estoques de terrenos	4.340.730	4.351.301	2.211.114	2.218.500
Adiantamentos a fornecedores	122.687	120.635	85.757	81.701
Estoques de materiais	38.807	32.848	102	93
Total	8.849.662	8.663.983	4.204.203	4.149.877
Circulante	5.057.226	4.923.341	2.309.706	2.278.374
Não circulante	3.792.436	3.740.642	1.894.497	1.871.503
	8.849.662	8.663.983	4.204.203	4.149.877

Em 31 de março de 2025, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.377.033 referem-se a projetos lançados e R\$970.405 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 31 de março 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\$928.421 e R\$556.943 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 31 de março 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\$458.428 e R\$221.040 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 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:

	31/03/25			1º trimestre de 2025		31/12/24			1º trimestre de 2024	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	(147.738)	(123.598)	(26.456)	(22.133)	83,66%	(121.282)	(101.465)	(16.744)	(13.847)
Mais valia		-	7.068	-	(114)		-	7.182	-	(300)
Ágio		-	14.269	-	-		-	14.269	-	-
Total MRL [1]		(147.738)	(102.261)	(26.456)	(22.247)		(121.282)	(80.014)	(16.744)	(14.147)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,35%	206.827	162.049	20.100	15.853	78,35%	186.727	146.301	13.525	10.590
Mais valia		-	-	-	-		-	-	-	(69)
Ágio		-	17.933	-	-		-	17.933	-	-
Total Prime [2]		206.827	179.982	20.100	15.853		186.727	164.234	13.525	10.521
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	1.471	956	(27)	(18)	65,00%	1.540	1.001	(845)	(549)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	677	339	(657)	(329)	50,00%	1.334	667	(1.198)	(599)
SPEs e outras (38)		57.534	111.046	(3.562)	45		57.803	108.963	(3.914)	(1.456)
SCPs (34)		4.494	1.786	(1.231)	(596)		3.956	1.602	(1.679)	(1.045)
Total das controladas em conjunto		123.265	191.848	(11.833)	(7.292)		130.078	196.453	(10.855)	(7.275)
Eliminação de participações indiretas		-	(398.603)	-	(16.553)		-	(411.212)	-	(22.055)
Total das controladas em conjunto		123.265	(206.755)	(11.833)	(23.845)		130.078	(214.759)	(10.855)	(29.330)
Investimentos - Consolidado			375.300					355.233		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(582.055)					(569.992)		
Total das controladas em conjunto			(206.755)					(214.759)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.183.992	1.183.992	(279.700)	(279.700)	100,00%	898.421	898.421	(44.313)	(44.313)
MRV Construções Ltda.	95,00%	32.206	30.596	116	110	95,00%	32.090	30.486	123	117
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	110.691	58.969	(5.614)	(3.062)	54,55%	116.285	62.020	(12.171)	(5.614)
SCP Área Jardim Helvécia	50,00%	(3.482)	(1.741)	(2.282)	(1.141)	50,00%	1.854	927	3.099	1.550
SCP Área Juliana	99,00%	969	959	(605)	(599)	99,00%	1.404	1.390	(1.955)	(1.935)
SCP Mar Noruega	50,00%	21.037	10.519	3.015	1.508	50,00%	18.011	9.006	(24)	(12)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	1.020	510	(292)	(146)	50,00%	176	88	(5.096)	(2.548)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	3.941	1.971	(1.603)	(802)	50,00%	3.582	1.791	(5.696)	(2.848)
SCP Parque das Águas 4	50,00%	6.502	3.251	(178)	(89)	50,00%	8.783	4.392	(3.359)	(1.680)
SCP QN 110 Terracap	50,00%	2.779	1.390	(1.415)	(708)	50,00%	4.708	2.354	3.840	1.920
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	23.726	11.863	(5.494)	(2.747)	50,00%	30.853	15.427	6.150	3.075
SCP SV Rizzo	50,00%	21.715	10.858	1.328	664	50,00%	23.550	11.775	3.838	1.919
SCPs 232		513.175	301.483	(4.442)	(2.299)		519.112	303.457	(10.663)	(5.918)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	8.649	4.325	105	53	50,00%	10.573	5.287	7.395	3.698
Casasméis Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(21.284)	(12.770)	(2.417)	(1.450)	60,00%	(18.867)	(11.320)	(3.967)	(2.380)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	17.543	17.543	(470)	(470)	100,00%	18.501	18.501	3.744	3.744
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	7.322	7.249	(9.944)	(9.845)	99,00%	23.710	23.473	13.152	13.020
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	14.619	14.619	5.278	5.278	100,00%	18.578	18.578	2.435	2.435
MRV Espírito Santo Incorporações QP01 SPE Ltda.	100,00%	26.466	26.466	6.199	6.199	100,00%	20.070	20.070	2.163	2.163
MRV Lincoln Veloso Top Life Acaapulco SPE Ltda.	100,00%	(7.089)	(7.089)	(544)	(544)	100,00%	(6.476)	(6.476)	(1.803)	(1.803)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	106.957	106.957	12.426	12.426	100,00%	101.246	101.246	3.867	3.867
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	9.425	9.425	(2.670)	(2.670)	100,00%	13.000	13.000	4.269	4.269
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	66.866	66.866	13.025	13.025	100,00%	60.018	60.018	4.576	4.576
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	12.352	12.352	1.397	1.397	100,00%	15.269	15.269	11.120	11.120
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	19.359	19.359	(1.493)	(1.493)	100,00%	20.851	20.851	3.429	3.429
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	32.861	32.861	874	874	100,00%	32.086	32.086	2.921	2.921
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	23.980	23.980	3.637	3.637	100,00%	20.343	20.343	7.227	7.227
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	(18.190)	(18.190)	1.243	1.243	100,00%	(22.049)	(22.049)	(11.429)	(11.429)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	186.771	93.386	4.191	2.096	50,00%	200.450	100.225	25.168	12.584
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	56.876	28.438	22.996	11.498	50,00%	41.990	20.995	(44)	(22)
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	8.866	8.777	5.072	5.021	99,00%	7.124	7.053	(13)	(13)
MRV Prime Incorporações Palmas Topos QS01 SPE Ltda.	40,00%	23.215	9.286	9.166	3.666	40,00%	14.928	5.971	3.497	1.399
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	171.269	85.635	25.937	12.969	50,00%	169.628	84.814	30.696	15.348
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	77.381	76.607	7.599	7.523	99,00%	72.911	72.182	16.842	16.674
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	2.548	2.523	51	50	99,00%	2.512	2.487	(3.101)	(3.070)
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	9.381	9.381	3.532	3.532	100,00%	5.363	5.363	(2)	(2)
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	349.268	349.268	34.268	34.268	100,00%	340.188	340.188	86.894	86.894
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	21.774	21.774	11.896	11.896	100,00%	19.131	19.131	2.032	2.032
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	49.437	49.437	5.986	5.986	100,00%	26.832	26.832	2.732	2.732
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	1.560	1.560	(4.795)	(4.795)	100,00%	6.311	6.311	516	516
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	20.000	20.000	21.495	21.495	100,00%	15.226	15.226	5.462	5.462
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	13.480	13.480	4.662	4.662	100,00%	8.783	8.783	309	309
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	14.555	14.409	2.839	2.811	99,00%	11.702	11.585	2.528	2.503
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(5.320)	(5.320)	(211)	(211)	100,00%	(5.110)	(5.110)	(3.014)	(3.014)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	53.419	53.419	1.520	1.520	100,00%	51.899	51.899	(3)	(3)
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	31.258	31.258	4.840	4.840	100,00%	26.418	26.418	5.187	5.187
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	2.078	2.078	(251)	(251)	100,00%	9.345	9.345	6.375	6.375
MRV Fábrica De Kits Ltda.	100,00%	8.722	8.722	(1.543)	(1.543)	100,00%	8.416	8.416	(111)	(111)
SPEs e outras 485		244.816	76.448	(20.826)	(19.247)		255.465	83.779	(23.000)	(21.877)
Juros capitalizados		-	292.055	-	(13.379)		-	284.886	-	(10.892)
Total das controladas		3.559.461	3.161.194	(132.096)	(166.944)		3.255.194	2.837.190	141.822	109.581
Total das controladas e controladas em conjunto		3.682.726	3.353.042	(143.929)	(174.236)		3.385.272	3.033.643	130.967	102.306
Investimentos - Individual			3.881.158					3.525.581		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(528.116)					(491.938)		
Total das controladas e controladas em conjunto			3.353.042					3.033.643		

- [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\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica 'outros passivos' e sua contrapartida em 'outros ativos' no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$23.973 a serem pagos em maio de 2028, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$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 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$34.348 líquidos de AVP) na rubrica 'outros passivos' e sua contrapartida em 'outros ativos' no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024 e R\$29.175 a ser pago em junho de 2029, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,35%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$17.933 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica 'contas a pagar por aquisição de investimento'. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 31 de março 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 31 de março de 2025, os valores restritos para distribuição montam em R\$357.511 (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)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Três meses findos em 31 de março de 2025:						
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	(101.465)	-	-	(22.133)	-	(123.598)
Mais valia	7.182	-	-	(114)	-	7.068
Ágio	14.269	-	-	-	-	14.269
Total MRL	(80.014)	-	-	(22.247)	-	(102.261)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	146.301	-	-	15.853	(105)	162.049
Ágio	17.933	-	-	-	-	17.933
Total Prime	164.234	-	-	15.853	(105)	179.982
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	1.001	(27)	-	(18)	-	956
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	667	1	-	(329)	-	339
SPEs e outras (38)	108.963	2.038	-	45	-	111.046
SCPs (34)	1.602	780	-	(596)	-	1.786
Total das controladas em conjunto	196.453	2.792	-	(7.292)	(105)	191.848
Eliminação de participações indiretas	(411.212)	-	-	(16.553)	29.162	(398.603)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	2.792	-	(23.845)	29.057	(206.755)
Investimentos - Consolidado	355.233	1.968	-	1.254	16.845	375.300
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(569.992)	824	-	(25.099)	12.212	(582.055)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	2.792	-	(23.845)	29.057	(206.755)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	898.421	672.095	-	(279.700)	(106.824)	1.183.992
MRV Construções Ltda.	30.486	-	-	110	-	30.596
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	62.020	-	-	(3.062)	11	58.969
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	101.246	(6.715)	-	12.426	-	106.957
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	72.182	(3.098)	-	7.523	-	76.607
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	340.188	(25.188)	-	34.268	-	349.268
SCPs (241)	350.607	(3.185)	-	(6.359)	-	341.063
SPEs e outras (517)	697.154	(56.696)	-	81.229	-	721.687
Juros capitalizados	284.886	-	-	(13.379)	20.548	292.055
Total das controladas	2.837.190	577.213	-	(166.944)	(86.265)	3.161.194
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	580.005	-	(174.236)	(86.370)	3.353.042
Investimentos - Individual	3.525.581	573.675	-	(131.728)	(86.370)	3.881.158
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(491.938)	6.330	-	(42.508)	-	(528.116)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	580.005	-	(174.236)	(86.370)	3.353.042
Três meses findos em 31 de março de 2024:						
Investimentos - Consolidado	191.366	60.208	(14.795)	(52.376)	97.021	281.424
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(421.256)	(19.033)	-	(32.133)	(10.311)	(482.733)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	41.175	(14.795)	(84.509)	86.710	(201.309)
Investimentos - Individual	3.389.372	(475.003)	(14.795)	700.073	(36.389)	3.563.258
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(232.354)	20.827	-	(112.902)	-	(324.429)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(454.176)	(14.795)	587.171	(36.389)	3.238.829

[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:

	31/03/25						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	17.850	13.496	1.676	3.856	39.097	6.742	141.532	111.329	1.874	4.153	37.687	7.130
Ativo não circulante	543.110	473.212	2.499	4.285	173.307	5.405	467.504	377.871	2.640	4.945	174.574	5.430
	560.960	486.708	4.175	8.141	212.404	12.147	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560
Passivo circulante	123.292	13.374	704	2.633	97.996	3.333	111.493	33.573	838	2.513	95.602	3.312
Passivo não circulante	585.406	266.507	2.000	4.831	56.874	4.320	618.825	268.900	2.136	5.251	58.856	5.292
Patrimônio líquido	(147.738)	206.827	1.471	677	57.534	4.494	(121.282)	186.727	1.540	1.334	57.803	3.956
	560.960	486.708	4.175	8.141	212.404	12.147	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560
Participação total %	83,66	78,35	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 trimestre de 2025						1º trimestre 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	-	-	3	(303)	5.386	(37)	-	-	20	324	16.426	(51)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	85	34	(3.104)	180	-	-	(875)	(1.405)	(12.099)	(461)
Receitas (despesas) operacionais	(2.953)	(5.196)	(97)	(293)	(5.973)	(1.397)	(2.887)	(4.631)	(24)	(202)	(6.550)	(1.279)
Resultado de equivalência patrimonial	(6.418)	23.799	-	-	-	-	(139)	23.783	-	-	-	-
Resultado financeiro	(17.085)	1.497	(15)	(94)	234	29	(13.718)	(5.627)	9	62	(1.612)	113
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(3)	(1)	(105)	(6)	-	-	25	23	(79)	(1)
Resultado do exercício	(26.456)	20.100	(27)	(657)	(3.562)	(1.231)	(16.744)	13.525	(845)	(1.198)	(3.914)	(1.679)
Participação total %	83,66	78,35	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95	82,70	78,30	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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	31/03/25		31/12/24	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	13.626.583	47,38%	12.835.192	43,61%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	289.686	1,01%	315.346	1,07%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	285.707	0,99%	309.848	1,05%
Outras sociedades	9.728.063	33,83%	10.105.096	34,34%
Empreendimentos com segregação	23.930.039	83,21%	23.565.482	80,07%
Saldos sem segregação	4.828.149	16,79%	5.865.205	19,93%
Total do Consolidado	28.758.188	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 31/03/25	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/03/25	Custo líquido 31/12/24
Edificações	2,56%	2.076.223	(19.799)	2.056.424	3	2.241.772	2.231.173
Obras em andamento		1.003.065	-	1.003.065	3	1.086.114	965.175
Estoque de terrenos		1.464.399	-	1.464.399	3	1.709.602	1.702.598
Direito de uso		106.369	-	106.369		106.369	115.294
Subtotal Resia		4.650.056	(19.799)	4.630.257		5.143.857	5.014.240
Obras em andamento		137.591	-	137.591	3	171.585	135.096
Estoque de terrenos		61.532	-	61.532		61.532	61.222
Subtotal Controladas		4.849.179	(19.799)	4.829.380		5.376.974	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		2.076.223	(19.799)	2.056.424		2.241.772	2.231.173
Obras em andamento		1.140.971	-	1.140.971		1.258.014	1.100.584
Estoque de terrenos		1.575.749	-	1.575.749		1.820.952	1.815.156
Direito de uso		106.369	-	106.369		106.369	115.294
Total Consolidado [1]		4.899.312	(19.799)	4.879.513		5.427.107	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 31 de março de 2025, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$422.201 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 três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	5.262.207	4.033.526	51.649	59.983
Adições	146.711	198.152	2.796	1.024
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(13.875)	-	(3.572)	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(179.240)	(350.226)	-	-
Juros capitalizados	40.953	38.869	-	-
Depreciação	(13.147)	(3.070)	(740)	(228)
Ajuste de conversão de moeda	(364.096)	116.157	-	-
Saldo final	4.879.513	4.033.408	50.133	60.779

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 trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	1.069.435	891.196
Transferências de propriedades para investimento	179.240	350.226
Adições	-	5.764
Juros capitalizados	-	5.318
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(209.630)	-
Ajuste de conversão de moeda	(80.936)	31.774
Saldo final [2]	958.109	1.284.278

[1] Ajuste ao valor recuperável referente ao empreendimento *Dallas West* e aos terrenos *Palmetto Crossings* e *Henderson Weatherford* da controlada Resia, com base nos termos finais de sua alienação ocorrida antes da emissão destas informações contábeis intermediárias.

[2] Em 31 de março de 2025, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$973.958 e são compostos pelos empreendimentos *Tributary Village*, *Resia Dallas West* e *Palmetto Crossings*, todos da controlada Resia.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de três meses findos em 31 de março 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
Três meses findos em 31 de março de 2025:							
Custo:							
Direito de uso		419.976	13.788	-	-	(17.202)	416.562
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		61.601	-	(8)	445	(630)	61.408
Aeronaves e veículos em uso		49.186	-	-	-	(26)	49.160
Máquinas e equipamentos		1.093.253	46.466	(12.011)	-	(11.666)	1.116.042
Móveis e utensílios		8.309	103	(35)	-	(301)	8.076
Equipamentos e instalações de informática		19.441	111	(17)	-	(906)	18.629
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		124.582	-	-	3.649	-	128.231
Obras em andamento		21.557	5.742	(597)	(4.094)	(332)	22.276
Total Custo		1.797.905	66.210	(12.668)	-	(31.063)	1.820.384
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	107.552	9.074	-	-	(1.905)	114.721
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	47.792	1.086	(8)	-	(215)	48.655
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.169	876	-	-	-	10.045
Máquinas e equipamentos	12,47%	316.501	21.904	(11.286)	-	(1.948)	325.171
Móveis e utensílios	10,00%	4.432	40	(35)	-	(138)	4.299
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	9.179	160	(16)	-	(244)	9.079
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	57.793	6.157	-	-	-	63.950
Total da depreciação acumulada		552.418	39.297	(11.345)	-	(4.450)	575.920
Total do imobilizado líquido		1.245.487	26.913	(1.323)	-	(26.613)	1.244.464
Três meses findos em 31 de março de 2024:							
Total do imobilizado líquido		979.159	33.027	(9.231)	-	6.916	1.009.871

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Três meses findos em 31 de março de 2025:						
Custo:						
Direito de uso		183.746	-	-	-	183.746
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		46.923	-	(7)	445	47.361
Aeronaves e veículos em uso		48.825	-	-	-	48.825
Máquinas e equipamentos		928.259	45.546	(12.011)	-	961.794
Móveis e utensílios		3.976	103	(35)	-	4.044
Equipamentos e instalações de informática		5.725	-	(17)	-	5.708
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		50.241	-	-	546	50.787
Obras em andamento		5.427	1.851	-	(991)	6.287
Total Custo		1.273.122	47.500	(12.070)	-	1.308.552
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	81.422	4.785	-	-	86.207
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	40.565	996	(8)	-	41.553
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	9.162	876	-	-	10.038
Máquinas e equipamentos	12,47%	287.445	21.538	(11.286)	-	297.697
Móveis e utensílios	10,00%	2.489	36	(35)	-	2.490
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.088	99	(16)	-	5.171
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	27.086	2.324	-	-	29.410
Total da depreciação acumulada		453.257	30.654	(11.345)	-	472.566
Total do imobilizado líquido		819.865	16.846	(725)	-	835.986
Três meses findos em 31 de março de 2024:						
Total do imobilizado líquido		706.886	21.210	(472)	(20)	727.604

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 três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Três meses findos em 31 de março de 2025:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	380.775	1.293	16.756	(1.770)	397.054
Licença de uso de software	57.249	1.877	-	-	59.126
Intangível em desenvolvimento	42.979	23.060	(16.756)	-	49.283
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	505.003	26.230	-	(1.770)	529.463
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	265.905	12.310	-	(745)	277.470
Licença de uso de software	57.218	20	-	-	57.238
Total amortização acumulada	323.123	12.330	-	(745)	334.708
Total Intangível	181.880	13.900	-	(1.025)	194.755
Três meses findos em 31 de março de 2024:					
Total Intangível	180.006	386	-	295	180.687

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Três meses findos em 31 de março de 2025:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	352.224	386	16.756	369.366
Licença de uso de software	57.245	1.847	-	59.092
Intangível em desenvolvimento	41.463	22.975	(16.756)	47.682
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	474.932	25.208	-	500.140
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	252.539	11.197	-	263.736
Licença de uso de software	57.213	17	-	57.230
Total amortização acumulada	309.752	11.214	-	320.966
Total Intangível	165.180	13.994	-	179.174
Três meses findos em 31 de março de 2024:				
Total Intangível	168.266	(319)	-	167.947

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

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/25			31/12/24
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	26.482	-	26.482	27.200
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	78.368	-	78.368	75.902
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	35.488	-	35.488	34.335
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	506.889	-	506.889	522.759
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	12.195	507.988	520.183	505.954
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.251	819.086	825.337	822.948
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	1.066	388.306	389.372	389.505
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	643	225.522	226.165	226.378
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	122.589	-	122.589	118.411
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	1.270	32.768	34.038	32.950
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	2.526	65.292	67.818	65.655
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	8.246	239.088	247.334	240.330
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	1.257	67.351	68.608	66.212
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	1.246	300.000	301.246	310.182
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	5.514	150.000	155.514	150.392
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	3.460	100.000	103.460	100.052
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	30.042	538.669	568.711	550.607
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	3.574	105.963	109.537	105.389
(-) Custo de captação				(17.393)	(70.840)	(88.233)	(92.763)
Total de debêntures e CRI - Individual				829.713	3.469.193	4.298.906	4.252.398
Financiamento à construção	R\$	09/24 a 03/30	TR + 8,50%	63.842	554.965	618.807	487.895
Financiamento à construção	R\$	04/25 a 04/28	DI + 2,15%	178	8.562	8.740	5.753
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 06/25	Poupança + 3,81%	2	-	2	38.428
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	52.921	50.000	102.921	131.959
Total empréstimos e financiamentos - Individual				116.943	613.527	730.470	664.035
Total Individual				946.656	4.082.720	5.029.376	4.916.433
Controladas:							
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	4.674	80.000	84.674	81.875
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	503	120.000	120.503	124.123
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	6.591	150.000	156.591	151.452
(-) Custo de captação				(827)	(1.915)	(2.742)	(2.946)
Total de debêntures e CRI - Controladas				10.941	348.085	359.026	354.504
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	121.953	-	121.953	131.481
Project loans	US\$	05/25 a 04/26	9,48% a 11,50%	227.546	28.360	255.906	266.096
Project loans	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,00% e 2,90%	617.442	-	617.442	648.532
Project loans	US\$	09/25 a 05/27	Term sofr + 2,85% e 5,88%	95.791	703.150	798.941	693.178
Loan agreements [2]	US\$	02/26 e 03/26	3,80% a 7,74%	864.477	-	864.477	1.489.328
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	51.220	-	51.220	51.792
Loan agreements	US\$	04/25 a 06/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	332.284	71.778	404.062	435.443
Financiamento à construção	R\$	04/24 a 11/29	TR + 8,49%	68.524	604.920	673.444	544.850
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.379	4.846	10.225	11.513
Financiamento à construção	R\$	12/25 a 02/27	DI + 2,28%	318	2.818	3.136	27.897
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	9.431	6.502	15.933	18.623
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 11/25	Poupança + 5,00%	2.048	-	2.048	3.385
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,30%	90.623	66.674	157.297	189.043
(-) Custo de captação				(1.045)	-	(1.045)	(1.480)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				2.485.991	1.489.048	3.975.039	4.509.681
Total Controladas				2.496.932	1.837.133	4.334.065	4.864.185
Total Consolidado				3.443.588	5.919.853	9.363.441	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 trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	507.831	480.029
Transferências de empréstimos e financiamentos	-	194.174
Captações	-	14.691
Juros provisionados	9.223	8.621
Custo na captação de recursos	(328)	-
Amortização do custo na captação de recursos	53	-
Pagamento de principal	(954)	-
Pagamento de encargos financeiros	(9.346)	(9.824)
Ajuste de conversão de moeda	(36.888)	17.233
Saldo final	469.591	704.924

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 23ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	DI + 3,41%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 27ª emissão	Única	100.000	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 1,91%
Debênture - 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	04/24 a 03/30	TR + 8,49%	TR + 8,49%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 04/28	DI + 2,18%	DI + 2,18%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	DI + 2,39%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 11/25	Poupança + 5,00%	Poupança + 5,00%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,47%	TLP + 2,47%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	08/25 e 01/26	Sofr + 2,00% e 2,90%	Sofr + 2,00% e 2,90%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	05/25 a 04/26	9,48% a 11,50%	9,48% a 11,50%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25 a 05/27	Term sofr + 2,85% e 5,88%	Term sofr + 2,85% e 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	02/26 e 03/26	3,80% a 7,74%	3,80% a 7,74%
Loan agreements	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	04/25 a 06/26	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 três meses findo em 31 de março 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 + 8,50%	292.412
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 04/28	DI + 2,15%	4.835
Total - Individual							297.247
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/24 a 11/29	TR + 8,49%	327.430
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/25 a 02/27	DI + 2,28%	73
<i>Project loans</i>	US\$	02/25	Parcela única	Parcela única	10/25	9,48%	11.704
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	04/27	Sofr + 2,90%	9.322
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/27 e 05/27	Term sofr + 2,85% e 3,00%	162.533
<i>Loan agreements</i>	US\$	03/25	Parcela única	Mensal	03/26	7,74%	117.043
<i>Loan agreements</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	11/25	WSJ Prime + 0,35%	9.135
Total - Controladas							637.240
Total - Consolidado							934.487

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.780.618	7.847.270	4.916.433	4.339.010
Captações	934.487	1.022.043	297.247	511.606
Juros provisionados	248.055	206.257	160.775	133.510
Ajuste ao valor justo	-	10.288	-	10.288
Custo na captação de recursos	(7.333)	(5.769)	-	(2.189)
Amortização do custo na captação de recursos	6.870	6.222	4.530	4.772
Pagamento de principal	(1.116.254)	(724.219)	(227.717)	(362.933)
Pagamento de encargos financeiros	(219.362)	(167.308)	(121.892)	(112.033)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	-	(194.174)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(263.640)	75.193	-	-
Saldo final	9.363.441	8.075.803	5.029.376	4.522.031

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$118.934, 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.a. e Poupança + 3,32% a 5,00% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2025 são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	<i>Project loans</i>	<i>Loan agreements</i>	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real / aval	-	-	-	1.220.481	1.319.759	117.399	2.657.639
Real / direitos creditórios	-	-	1.322.110	573.761	-	352.192	2.248.063
Sem garantias	1.691.804	3.057.103	270.443	-	-	-	5.019.350
Total [1]	1.691.804	3.057.103	1.592.553	1.794.242	1.319.759	469.591	9.925.052

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

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

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	03/21	03/26	36.667
	09/21	09/26	178.149
	04/22	04/27	105.842
	12/23	12/26	124.384
	12/24	11/29	261.111
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	220.967
	04/22	04/27	52.921
			980.041

(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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
12 meses	3.932.444	3.705.366	964.049	994.765
13 a 24 meses	825.110	2.168.189	283.077	243.037
25 a 36 meses	1.928.891	744.143	884.121	292.673
37 a 48 meses	1.345.268	1.284.675	1.152.430	1.115.430
Após 48 meses	1.893.339	2.483.265	1.833.932	2.363.291
Total	9.925.052	10.385.638	5.117.609	5.009.196

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros brutos [1]	300.315	233.179	195.347	146.846
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(100.237)	(95.157)	(57.157)	(32.604)
Propriedade para investimento	(40.953)	(44.187)	-	-
Participações em investidas	-	-	(20.548)	(43.437)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	159.125	93.835	117.642	70.805
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.334.623	1.051.787	827.919	770.967
Ajuste de conversão de moeda	(31.813)	7.416	-	-
Encargos financeiros capitalizados	141.190	139.344	77.705	76.041
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(74.774)	(67.585)	(43.247)	(41.640)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(18.604)	(2.119)	-	(2.119)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 8)	-	-	(13.379)	(10.892)
Saldo final	1.350.622	1.128.843	848.998	792.357
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	928.421	857.944	556.943	521.760
Participações em investidas (nota 8)	-	-	292.055	270.597
Propriedade para investimento (nota 9)	422.201	270.899	-	-
	1.350.622	1.128.843	848.998	792.357

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

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,83% a.a. (12,20% a.a. no mesmo período de 2024).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 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, 23ª, 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.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de março 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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
INCC	121.446	176.341	61.909	82.828
IGP-M	36.750	41.426	19.431	27.353
IPCA	102.136	128.274	27.791	16.531
DI	500.538	496.507	227.501	247.004
TR	429	1.691	207	1.520
Não indexados	2.611.249	2.596.839	1.168.229	1.143.666
Ajuste a valor presente	(37.286)	(45.702)	(19.272)	(22.100)
Total	3.335.262	3.395.376	1.485.796	1.496.802
Circulante	898.483	934.260	404.915	429.852
Não circulante	2.436.779	2.461.116	1.080.881	1.066.950
	3.335.262	3.395.376	1.485.796	1.496.802

Em 31 de março de 2025, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.452.556 no Consolidado e R\$1.102.038 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 31 de março de 2025, R\$763.039 (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\$322.471 (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, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de março de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$868.479 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 trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	3.395.376	3.418.908
Adições	240.820	184.461
Distratos	(71.912)	(39.729)
Pagamentos	(246.773)	(234.045)
Juros e AVP	17.751	4.638
Saldo final	3.335.262	3.334.233

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
12 meses	898.483	934.260	404.915	429.852
13 a 24 meses	1.401.711	1.508.475	275.044	332.737
25 a 36 meses	259.170	233.754	147.281	127.817
37 a 48 meses	138.448	270.141	106.501	240.133
Após 48 meses	637.450	448.746	552.055	366.263
Total	3.335.262	3.395.376	1.485.796	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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	431.428	218.519	266.873	117.030
Adiantamentos por permutas	198.462	209.174	112.512	123.895
	629.890	427.693	379.385	240.925
Circulante	456.570	269.384	284.125	146.046
Não circulante	173.320	158.309	95.260	94.879
	629.890	427.693	379.385	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, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de março de 2025, do total de adiantamentos por permutas, R\$90.781 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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
12 meses	456.570	269.384	284.125	146.046
13 a 24 meses	113.364	90.432	56.861	49.412
Após 24 meses	59.956	67.877	38.399	45.467
Total	629.890	427.693	379.385	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	31/03/25	31/12/24
12 meses	328.303	624.810
13 a 24 meses	185.650	-
	513.953	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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Salários e ordenados	39.806	37.621	25.542	17.139
Encargos sociais	34.935	29.942	19.887	13.299
Provisão de férias, 13º salário e encargos	133.345	103.051	87.653	50.238
Provisão para PLR de empregados e administradores	51.163	65.398	45.000	45.000
Outros	2.399	2.619	1.305	1.283
Total	261.648	238.631	179.387	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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Imposto de renda e contribuição social	13.333	15.517	5.247	5.329
PIS e COFINS a recolher	99.750	102.659	87.980	87.354
Impostos e contribuições retidos de terceiros	15.093	17.643	6.763	8.806
Impostos e contribuições retidos sobre salários	10.440	15.879	8.391	11.718
Outros	13.626	5.134	(293)	(67)
Total	152.242	156.832	108.088	113.140

Em 31 de março 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\$234.730 e R\$165.052 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	330.689	278.504	148.382	135.634
Adições	2.282	30.158	(10.089)	12.261
Baixas	(21.695)	(19.042)	(11.189)	(10.793)
Saldo final	311.276	289.620	127.104	137.102
Circulante	102.701	80.962	49.677	43.886
Não circulante	208.575	208.658	77.427	93.216
	311.276	289.620	127.104	137.102

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de março 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	28.012	(15.237)	(22.871)	2.808	60.452
Trabalhistas	48.616	9.571	(2.945)	(6.143)	2.235	51.334
Outros	832	436	(58)	(238)	41	1.013
Total - três meses de 2025	117.188	38.019	(18.240)	(29.252)	5.084	112.799
Total - três meses de 2024	108.450	37.422	(4.991)	(33.673)	4.615	111.823
Individual:						
Cíveis	38.529	14.203	(12.580)	(13.373)	1.573	28.352
Trabalhistas	38.806	8.276	(2.684)	(5.025)	1.802	41.175
Outros	708	371	(58)	(194)	34	861
Total - três meses de 2025	78.043	22.850	(15.322)	(18.592)	3.409	70.388
Total - três meses de 2024	73.306	22.762	(2.707)	(21.100)	3.170	75.431

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			
	31/03/25		31/12/24		31/03/25		31/12/24	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	13.973	1.722	14.304	1.690	7.431	841	7.695	838
Trabalhistas	2.543	918	2.602	906	1.594	583	1.644	581
Outras	1.436	33	1.424	28	1.059	23	1.047	21
Total	17.952	2.673	18.330	2.624	10.084	1.447	10.386	1.440

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de março 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\$519.048 e R\$325.825 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de março 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	
		31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	49.179	18.488	-	-	48.895	18.371	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPes	[6]	64.365	60.462	-	-	1.710.662	1.457.053	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	35.111	-	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	387	293	-	-	387	293	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	32.941	34.083	-	-	18.385	18.927	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPes	[8]	1.341	597	-	-	79.025	150.018	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	138	1.094	-	-	121	746	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	193	200	-	-	176	18	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[19]	-	14.588	-	-	-	14.588	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	563	523	-	-	338	311	-	-
Acionista controlador	[9]	19.656	19.306	-	-	19.656	19.306	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	5.859	31.505
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	194	194	-	-	194	194
Outras partes relacionadas									
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	3	3	-	-	1	1
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	67	59	-	-	67	59
Novus Midia S.A.	[16]	-	-	-	237	-	-	-	237
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	751	720	-	-	751	720
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[23]	-	-	34.160	24.757	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	9.923	11.146	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	156.953	60.931	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	212.274	124.065	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	8.764	7.902	-	-	-	-
Costellis International Limited	[15]	-	-	-	3.080	-	-	-	3.080
Passivo de arrendamento (Outros passivos)									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	85.710	90.217	-	-	83.359	87.827
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	5.132	5.596	-	-	5.132	5.596
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	79.459	49.500	-	-	79.459	49.500

	Consolidado				Individual			
	Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	115	824	-	-	-	-	-
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	7.444 69.121
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas com vendas								
Outras partes relacionadas								
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	2.201	2.014	-	-	2.201 2.014
Despesas gerais e administrativas								
Controladas em conjunto								
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	1.046	1.018	-	-	1.046 1.018
Outras partes relacionadas								
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	275	1.358	-	-	70 1.209
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	2.508	2.497	-	-	2.416 2.406
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	215	86	-	-	215 86
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	235	174	-	-	235 174
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	202	137	-	-	202 137
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	-	893	- -
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.082	413	-	-	1.082	413	- -
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	646	325	-	-	646	325	- -
Outras partes relacionadas								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.250	1.068	-	-	1.250	1.068	- -
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	25	24	-	-	25	24	- -
Banco Inter S.A.	[5]	1.139	984	-	-	977	871	- -
Acionista controlador	[9]	350	338	-	-	350	338	- -
Despesas financeiras								
Outras partes relacionadas								
Costellis International Limited	[15]	3.080	-	-	-	3.080	-	- -
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	9.521	7.687	-	-	3.909 2.928
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	33	2.638	-	-	33 2.638
Receitas financeiras								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	381	80	-	-	376	80	- -
Créditos com empresas ligadas								
Investidas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	130	313	- -
AHS Residencial LLC	[7]	-	-	-	-	320	-	- -
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	12	-	-	-	12	- -
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	19	31	-	-	19	31	- -
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.259	1.108	-	-	633	503	- -

- [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 três meses findo em 31 de março de 2025, as aplicações apresentaram rendimento de 132,2% da taxa DI no Consolidado e Individual (97,5% 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 três meses findo em 31 de março de 2025 montam em R\$87.250 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 31 de março de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de “fornecedores” e monta em R\$81.528 (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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 0,00% a 4,00% a.a. Com exceção do crédito concedido à controlada AHS Residencial LLC, em fevereiro de 2025, no valor total de R\$28.943, quitado integralmente em março de 2025 que possuía 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 2024 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 25 parcelas mensais de R\$837 cada a ser paga a partir de janeiro de 2025. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena). Em 31 de março de 2025, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.264 (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 31 de março de 2025, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$338 (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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$700.
- 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 31 de março 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 o período de três meses findo em 31 de março de 2025, foi de R\$14 (R\$21 no mesmo período 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 93 parcelas em 31 de março 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 *project loans* no valor de US\$5.949 em 31 de março 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 9,48% a.a. Os encargos registrados para o período de três meses findo em 31 de março de 2025, foram de R\$866 e estão capitalizados nas propriedades para investimento.

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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	12.258	10.909	7.784	7.043
Participação nos lucros e resultados	260	3.067	-	-
Benefícios assistenciais	350	246	281	223
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	304	294	287	280
Plano de opção de ações e ações restritas	1.967	2.020	1.955	2.154
	15.139	16.536	10.307	9.700

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

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 31 de março 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			
	31/03/25		31/12/24	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.127	32,4	182.961	32,5
Administradores	4.476	0,8	4.344	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	12	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	376.211	66,8	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 três meses findo em 31 de março de 2025. Durante o período de três meses findo em 31 de março 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
Três meses findos em 31 de março 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 27 de dezembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 26 de junho de 2025, na quantidade máxima de 6,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

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

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos de três meses findos em 31 de março 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	21.546	85,07%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Plano de opções de ações

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
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

Não houve movimentação das opções de ações de cada programa da Companhia para o período de três meses findo em 31 de março de 2025. Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre 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	69	2.490	-	-	-	2.490
18	72	2.924	-	(10)	-	2.914
19	-	-	3.000	-	-	3.000
		17.660	3.000	(10)	-	20.650
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,63	6,96	-	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	1.524	-	-	-	0,7
11	2.053	-	-	-	1,7
12	2.008	-	-	-	2,8
15	640	566	8.900	5,8	8,8
16	868	375	775	0,8	3,8
17	737	468	2.524	1,8	4,8
18	567	661	5.266	2,8	5,8
01	199	580	6.032	3,8	6,8
1 - Urba	1.120	-	-	-	2,8
2 - Urba	34	21	63	0,8	3,8
1º trimestre de 2025	9.750	2.671	23.560	4,8	7,7
1º trimestre de 2024	7.423	2.103	40.690	5,8	9,6

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$18 para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 (R\$395 para o mesmo período de 2024).

Em 31 de março de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 18.314 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,15% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,15% em 31 de dezembro de 2024).

Ações restritas

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 01 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 do programa 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

Não houve movimentação das ações de cada programa da Companhia para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 e de 2024. As informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Outras informações		
	Custo das ações no período	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	392	3.955	2,6
1º trimestre de 2025	392	3.955	2,6

Em 31 de março de 2025, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 514 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,09% 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 trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	1.037.834	819.287
Transações de capital	(27.932)	19.482
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(11.588)	(16.750)
Ajuste de conversão de moedas	(61.100)	19.522
Variação das participações indiretas	20.257	47.547
Participação nos resultados do período	(3.863)	1.664
Saldo final	953.608	890.752

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$27.932 e uma perda de R\$8.734 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$19.482 e uma perda de R\$2.211 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	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Resultado básico por ação:		
Prejuízo do período	(358.813)	(169.299)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.750
Resultado por ação básico - em R\$	(0,63752)	(0,30084)
Resultado diluído por ação:		
Prejuízo do período	(358.813)	(169.299)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.750
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.825	562.750
Resultado por ação diluído - em R\$	(0,63752)	(0,30084)

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

	31/03/25					31/12/24				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	3.092.300	196.975	2.112	223.669	3.515.056	3.679.407	265.272	27.568	156.911	4.129.158
Clientes	6.359.645	1.975	86.345	444.370	6.892.335	6.200.995	3.350	93.819	405.110	6.703.274
Estoques	8.097.185	33.092	11.555	707.830	8.849.662	7.907.156	29.451	1.496	725.880	8.663.983
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	5.588.366	249.256	-	5.837.622	-	6.083.675	247.967	-	6.331.642
Outros ativos	3.070.860	467.891	9.803	114.959	3.663.513	2.971.563	511.824	17.180	102.063	3.602.630
Total do ativo	20.619.990	6.288.299	359.071	1.490.828	28.758.188	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.865.301	3.582.547	-	385.184	9.833.032	5.665.010	4.222.201	16.598	384.640	10.288.449
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.948.931	-	8.589	377.742	3.335.262	2.982.915	-	12.002	400.459	3.395.376
Adiantamento de clientes	611.667	-	2.924	15.299	629.890	409.406	-	3.311	14.976	427.693
Passivo de cessão	3.531.661	-	-	414.003	3.945.664	3.459.163	-	-	319.813	3.778.976
Outros passivos	3.012.293	762.965	125.045	164.304	4.064.607	2.902.218	928.680	111.901	126.971	4.069.770
Total do passivo	15.969.853	4.345.512	136.558	1.356.532	21.808.455	15.418.712	5.150.881	143.812	1.246.859	21.960.264
Ativos líquidos do segmento operacional	4.650.137	1.942.787	222.513	134.296	6.949.733	5.340.409	1.742.691	244.218	143.105	7.470.423
Total do passivo e patrimônio líquido	20.619.990	6.288.299	359.071	1.490.828	28.758.188	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687

	1º trimestre de 2025					1º trimestre 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	2.179.209	30.714	17.154	56.114	2.283.191	1.853.606	14.215	1.241	36.363	1.905.425
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.534.645)	(52.668)	(10.136)	(31.607)	(1.629.056)	(1.373.371)	(16.324)	(699)	(21.792)	(1.412.186)
Resultado bruto	644.564	(21.954)	7.018	24.507	654.135	480.235	(2.109)	542	14.571	493.239
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(236.289)	(196)	(2.981)	(7.215)	(246.681)	(168.515)	-	(2.906)	(5.181)	(176.602)
Despesas gerais e administrativas	(117.980)	(23.530)	(3.538)	(6.104)	(151.152)	(106.277)	(53.308)	(2.762)	(6.809)	(169.156)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(38.594)	(211.218)	(162)	(508)	(250.482)	(33.704)	(8.208)	(309)	(2.161)	(44.382)
Resultado de equivalência patrimonial	(24.423)	-	-	578	(23.845)	(27.762)	-	-	(1.568)	(29.330)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	227.278	(256.898)	337	11.258	(18.025)	143.977	(63.625)	(5.435)	(1.148)	73.769
Despesas financeiras	(373.144)	(37.200)	(3.911)	(21.149)	(435.404)	(318.564)	(8.800)	(3.540)	(10.198)	(341.102)
Receitas financeiras	114.619	1.058	214	12.601	128.492	95.212	1.866	678	5.361	103.117
Resultado antes do IR e CS	(31.247)	(293.040)	(3.360)	2.710	(324.937)	(79.375)	(70.559)	(8.297)	(5.985)	(164.216)
Imposto de renda e contribuição social	(35.086)	-	(37)	(2.616)	(37.739)	(23.844)	21.796	(219)	(1.152)	(3.419)
Resultado líquido do período	(66.333)	(293.040)	(3.397)	94	(362.676)	(103.219)	(48.763)	(8.516)	(7.137)	(167.635)

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 meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.420.809	2.006.452	1.006.026	776.836
Unidades imobiliárias permutadas	(249)	6.319	1.242	1.635
Outros serviços	47.434	15.709	15.786	1.075
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	115	824	-	-
Distratos	(103.610)	(60.106)	(39.193)	(21.374)
Provisão para risco de crédito	(48.782)	(42.519)	(24.314)	(21.415)
	2.315.717	1.926.679	959.547	736.757
Impostos sobre as vendas	(32.526)	(21.254)	(11.531)	(5.947)
Receita operacional líquida	2.283.191	1.905.425	948.016	730.810

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.175.682	1.787.164
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.574.543)	(1.290.129)
Lucro bruto reconhecido	601.139	497.035

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 são de R\$409.438 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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(74.774)	(67.585)	(43.247)	(41.640)
Custo de locação e administração de imóveis	(53.360)	(17.023)	(973)	(654)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.500.922)	(1.327.578)	(607.481)	(511.428)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.629.056)	(1.412.186)	(651.701)	(553.722)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(100.421)	(121.171)	(75.682)	(70.068)
Honorários da administração	(12.258)	(10.909)	(7.784)	(7.043)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(936)	(1.382)	(97)	(25)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.063)	(2.103)	(3.042)	(3.312)
Comissões e corretagens	(56.297)	(46.682)	(23.813)	(18.125)
Premiação comercial	(21.367)	(19.352)	(10.931)	(8.720)
Propaganda e publicidade	(85.591)	(31.839)	(58.827)	(25.105)
Consultorias e serviços	(44.599)	(48.144)	(35.430)	(35.103)
Depreciação e amortização	(23.722)	(25.149)	(17.728)	(17.566)
Utilidades	(3.165)	(4.510)	(2.162)	(2.219)
Treinamentos	(859)	(215)	(858)	(119)
Outras	(45.555)	(34.302)	(36.089)	(29.696)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(397.833)	(345.758)	(272.443)	(217.101)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(246.681)	(176.602)	(153.467)	(109.514)
Despesas gerais e administrativas	(151.152)	(169.156)	(118.976)	(107.587)
	(397.833)	(345.758)	(272.443)	(217.101)

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(11.150)	(13.708)	(5.271)	(9.932)
Resultado na venda de imobilizado	(92)	288	(1)	288
Doações – Instituto MRV	(1.705)	(1.148)	(1.705)	(1.148)
Perda por redução ao valor recuperável	(209.630)	-	-	-
Outras:				
Receitas	10.635	3.084	9.300	829
Despesas [1]	(38.540)	(32.898)	(18.557)	(13.711)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(250.482)	(44.382)	(16.234)	(23.674)

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(159.125)	(93.835)	(117.642)	(70.805)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(5.448)	(147.247)	(5.448)	(147.247)
Despesa com venda da carteira [1]	(239.274)	(83.367)	(112.785)	(38.639)
Taxas, tarifas e impostos	(8.926)	(5.085)	(5.131)	(2.103)
Outras despesas financeiras	(22.631)	(11.568)	(8.642)	(5.281)
	(435.404)	(341.102)	(249.648)	(264.075)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	57.600	53.506	36.392	41.863
Juros de contratos de mútuo	2.130	1.151	1.634	859
Outras receitas financeiras	26.652	21.737	18.925	8.544
	86.382	76.394	56.951	51.266
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	42.110	26.723	15.776	13.869
	128.492	103.117	72.727	65.135
Resultado financeiro	(306.912)	(237.985)	(176.921)	(198.940)

[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	31/03/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			7.351.575	7.351.575	7.107.256	7.107.256
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	6.543.514	6.543.514	6.357.545	6.357.545
Caixa e bancos		4	361.547	361.547	309.144	309.144
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	348.821	348.821	345.729	345.729
Créditos com empresas ligadas			97.693	97.693	94.838	94.838
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			3.153.509	3.153.509	3.820.014	3.820.014
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.515.845	2.515.845	2.560.731	2.560.731
Fundos de investimentos não restritos	2		-	-	706.966	706.966
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	271.980	271.980	240.522	240.522
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		107.112	107.112	87.065	87.065
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	83.112	83.112	25.652	25.652
Conta <i>escrow</i>	2	5	52.386	52.386	63.688	63.688
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	10.816	10.816	11.600	11.600
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	104.527	104.527	81.706	81.706
Aplicação vinculada em poupança	2		7.731	7.731	42.084	42.084
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			16.677.138	16.424.148	17.005.478	16.801.919
Empréstimos, financiamentos e debêntures			9.585.698	9.332.708	10.048.119	9.844.560
Contas a pagar por aquisição de terrenos			882.706	882.706	899.344	899.344
Contas a pagar por aquisição de investimento			19.468	19.468	19.666	19.666
Fornecedores			763.876	763.876	851.597	851.597
Passivo de cessão		6 (e)	3.945.664	3.945.664	3.778.976	3.778.976
Outros passivos			1.479.726	1.479.726	1.407.776	1.407.776
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			433.764	433.764	437.975	437.975
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		247.334	247.334	240.330	240.330
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	186.430	186.430	194.565	194.565
Outros passivos	2	19 [16]	-	-	3.080	3.080
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.452.556	2.452.556	2.496.032	2.496.032
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.452.556	2.452.556	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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/25	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [2]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	245.236	246.665	(28.916)	(1.587)	(27.486)	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 [1] / DI + 1,40%	06/25	66.668	31.081	77.446	(46.593)	-	(46.593)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 [1] / DI + 1,15%	01/26	175.293	125.555	191.116	(69.477)	-	(69.477)	-
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	32.029	59.833	(12.707)	(27.803)	-	(14.391)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	18.020	32.839	(6.990)	(14.819)	-	(7.997)
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	13.658	26.655	(5.568)	(12.998)	-	(6.279)
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	44.563	62.517	(11.674)	(17.954)	-	(14.882)
Swap [2]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	46.628	58.155	(4.505)	(11.528)	-	(8.287)
								(186.430)	(104.744)	(143.556)	(51.836)

[1] O preço da ação de fechamento em 31/03/25 foi de R\$5,11/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,36/ação, representaria uma perda de R\$52.935 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,61/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$19.958, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

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

Consolidado e Individual	
Passivo circulante	157.514
Passivo não circulante	28.916
Total do passivo	186.430

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/24	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [1]	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	-	-	-	(53.434)	-	-
Swap [1]	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	-	-	-	(51.232)	-	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	-	-	-	(43.316)	-	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	-	-	-	(21.998)	-	-
Swap [1]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.291	238.431	(36.063)	(296)	(35.924)	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	-	-	-	(20.158)	-	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	66.668	32.298	74.949	(43.126)	-	(43.126)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 / DI + 1,15%	01/26	175.293	128.210	185.064	(59.058)	-	(59.058)	-
Swap [1]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	56.325	65.630	(2.846)	(9.305)	-	(8.207)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	31.927	55.260	(17.210)	(23.333)	-	(19.131)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	17.944	30.328	(9.400)	(12.383)	-	(10.602)
Swap [1]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	13.621	24.667	(7.582)	(11.046)	-	(8.297)
Swap [1]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	43.639	57.352	(14.131)	(13.713)	-	(19.872)
Swap [1]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	46.316	54.161	(5.149)	(7.845)	-	(11.839)
								(194.565)	(268.059)	(138.108)	(77.948)

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

Consolidado e Individual	
Passivo circulante	45.972
Passivo não circulante	148.593
Total do passivo	194.565

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2025:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(1.291)	8.438	7.147
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(25.532)	-	(25.532)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	(13.886)	(13.886)
Efeito no resultado	(26.823)	(5.448)	(32.271)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(26.823)	(5.448)	(32.271)
Outros resultados abrangentes	-	26.112	26.112
1º trimestre de 2024:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	6.423	(27.629)	(21.206)
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(11.014)	-	(11.014)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	(109.330)	(109.330)
Efeito no resultado	(4.591)	(136.959)	(141.550)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(10.288)	(10.288)
Efeito líquido no resultado	(4.591)	(147.247)	(151.838)
Outros resultados abrangentes	-	2.461	2.461

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 31 de março 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
					31/03/25	1º trimestre de 2025	31/12/24	1º trimestre de 2024
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	-	-	(7.470)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	4.943
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	(7.582)
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	(179)
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(247.334)	-	(240.330)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.889.088		(247.334)	-	(240.330)	(10.288)
				Pontas ativas				
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	-	-	7.470
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	(4.943)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	7.582
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	179
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	245.235	-	238.291	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.898.504		245.235	-	238.291	10.288
				Pontas passivas				
				DI + 1,65%	-	-	-	(9.657)
				DI + 1,29%	-	-	-	(13.930)
				DI + 1,00%	-	-	-	(8.427)
				DI + 1,27%	-	-	-	(5.804)
				DI + 1,90%	(274.151)	8.438	(274.354)	(99)
					(274.151)	8.438	(274.354)	(37.917)
				Posição líquida swap	(28.916)	8.438	(36.063)	(27.629)
				Posição líquida total	(276.250)	8.438	(276.393)	(37.917)

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
					31/03/25	1º trimestre de 2025	31/12/24	1º trimestre 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	(7.692)
				Pontas passivas				
				76% DI	-	(31.255)	(8.745)	8.230
				Posição líquida swap	-	8.207	(2.846)	538
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	7.554	(4.395)	12.186	(3.463)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(20.261)	9.135	(29.396)	6.229
				Posição líquida swap	(12.707)	4.740	(17.210)	2.766
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	4.299	(2.469)	6.963	(1.996)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(11.289)	5.074	(16.363)	3.436
				Posição líquida swap	(6.990)	2.605	(9.400)	1.440
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	3.182	(1.969)	5.155	(1.696)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(8.750)	3.987	(12.737)	2.790
				Posição líquida swap	(5.568)	2.018	(7.582)	1.094
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	13.331	(5.732)	21.596	(7.923)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(25.005)	10.722	(35.727)	6.366
				Posição líquida swap	(11.674)	4.990	(14.131)	(1.557)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	7.349	(5.712)	15.970	(7.918)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(11.854)	9.264	(21.119)	6.098
				Posição líquida swap	(4.505)	3.552	(5.149)	(1.820)
				Posição líquida total [1]	(41.444)	26.112	(56.318)	2.461

[1] O saldo patrimonial em 31 de março de 2025, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$14.294 no período de três meses findo naquela data.

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9.833.032	10.288.449	5.029.376	4.916.433
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.515.056)	(4.129.158)	(1.875.365)	(2.730.363)
Dívida líquida	6.317.976	6.159.291	3.154.011	2.186.070
Patrimônio líquido ("PL")	6.949.733	7.470.423	5.996.125	6.432.589
Dívida líquida / PL	90,9%	82,4%	52,6%	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 31 de março 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 31 de março de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março 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 31/03/25	Taxa anual estimada para 2025 [2]	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.062.720	(4.497.989)	(2.435.269)	11,22%	15,02% (i)	3,80%	(92.540)
IGP-M	85.395	(36.750)	48.645	8,58%	5,07% (ii)	-3,51%	(1.707)
INCC-M	2.656.889	(121.446)	2.535.443	7,32%	5,53% (i)	-1,79%	(45.384)
TR	-	(1.302.905)	(1.302.905)	1,06%	2,10% (i)	1,04%	(13.550)
IPCA	897.087	(4.884.764)	(3.987.677)	5,48%	5,98% (ii)	0,50%	(19.938)
Poupança	279.711	(2.050)	277.661	6,68%	8,23% (ii)	1,54%	4.276
TLP	-	(260.218)	(260.218)	11,36%	13,66% (iii)	2,30%	(5.985)
							<u>(174.828)</u>
Cenário I:							
DI	2.062.720	(4.497.989)	(2.435.269)	11,22%	18,78%	7,56%	(184.106)
IGP-M	85.395	(36.750)	48.645	8,58%	3,80%	-4,78%	(2.325)
INCC-M	2.656.889	(121.446)	2.535.443	7,32%	4,15%	-3,17%	(80.374)
TR	-	(1.302.905)	(1.302.905)	1,06%	2,63%	1,57%	(20.456)
IPCA	897.087	(4.884.764)	(3.987.677)	5,48%	7,48%	2,00%	(79.754)
Poupança	279.711	(2.050)	277.661	6,68%	6,17%	-0,51%	(1.416)
TLP	-	(260.218)	(260.218)	11,36%	17,08%	5,72%	(14.884)
							<u>(383.315)</u>
Cenário II:							
DI	2.062.720	(4.497.989)	(2.435.269)	11,22%	22,53%	11,31%	(275.429)
IGP-M	85.395	(36.750)	48.645	8,58%	2,53%	-6,05%	(2.943)
INCC-M	2.656.889	(121.446)	2.535.443	7,32%	2,77%	-4,55%	(115.363)
TR	-	(1.302.905)	(1.302.905)	1,06%	3,15%	2,09%	(27.231)
IPCA	897.087	(4.884.764)	(3.987.677)	5,48%	8,97%	3,49%	(139.170)
Poupança	279.711	(2.050)	277.661	6,68%	4,11%	-2,57%	(7.136)
TLP	-	(260.218)	(260.218)	11,36%	20,49%	9,13%	(23.758)
							<u>(591.030)</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 39% 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 três meses mais a projeção para o período de nove 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 31 de março 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	4.638.539	2.504.656	3.581.969	10.326.590	21.051.754
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.311.954	321.996	121.329	1.009.991	2.765.270
Passivos não remunerados	1.971.275	1.441.607	154.025	753.526	4.320.433
Total	7.921.768	4.268.259	3.857.323	12.090.107	28.137.457
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.092.179	1.226.937	1.800.440	6.354.936	11.474.492
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	87.808	80.030	68.539	358.815	595.192
Passivos não remunerados	957.819	380.841	100.983	650.304	2.089.947
Total	3.137.806	1.687.808	1.969.962	7.364.055	14.159.631

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\$6,03, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de março de 2025 (R\$5,74) 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\$5,74	R\$6,03	R\$7,18	R\$8,61
Empréstimos e financiamentos	(623.898)	(3.582.547)	(3.761.674)	(4.478.184)	(5.373.821)
Fornecedores	(15.124)	(86.845)	(91.187)	(108.556)	(130.268)
Outras contas a pagar	(117.266)	(673.364)	(707.033)	(841.706)	(1.010.047)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	34.303	196.975	206.823	246.218	295.462
Passivo líquido exposto	(721.985)	(4.145.781)	(4.353.071)	(5.182.228)	(6.218.674)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(207.290)	(1.036.447)	(2.072.893)

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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	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)	(66.525)	(59.180)	(25.183)	(21.591)
Contribuição social (CSLL)	(33.901)	(30.334)	(12.631)	(10.858)
Total - IR e CS	(100.426)	(89.514)	(37.814)	(32.449)
PIS	(16.814)	(16.063)	(5.476)	(5.542)
COFINS	(77.847)	(74.177)	(25.240)	(25.280)
Total - PIS e COFINS	(94.661)	(90.240)	(30.716)	(30.822)
	(195.087)	(179.754)	(68.530)	(63.271)
Circulante	(99.259)	(83.044)	(36.880)	(29.435)
Não circulante	(95.828)	(96.710)	(31.650)	(33.836)
	(195.087)	(179.754)	(68.530)	(63.271)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre 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	(10.912)	10.583	(5.365)	931
Ajuste de conversão de moeda	-	(397)	-	-
Saldo final	87.642	122.649	150.254	165.113

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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	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	(111.446)	(93.664)	(43.291)	(34.790)
(-) Adiantamentos de clientes	11.020	4.150	5.477	2.341
Passivo diferido	(100.426)	(89.514)	(37.814)	(32.449)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(324.937)	(164.216)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal [1]	110.479	55.833
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.325.898	1.169.780
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(25.457)	(22.460)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	-	21.796
Receitas financeiras - controladas [2]	(9.756)	(8.544)
IRPJ e CSLL nas controladas	(35.213)	(9.208)
IRPJ e CSLL no Individual	(15.294)	(8.978)
Efeito RET 1% [3]	15.184	13.638
Outros	(2.416)	1.129
Despesa no resultado	(37.739)	(3.419)
Composição da despesa no resultado		
Corrente	(26.827)	(14.002)
Diferido	(10.912)	10.583
	(37.739)	(3.419)

[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	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(343.519)	(160.321)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal	116.796	54.509
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(54.691)	38.487
Patrimônios de afetação	29.041	37.579
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(88.380)	(100.978)
Resultado com swaps	(10.972)	(31.887)
Outras (adições) exclusões permanentes	(7.088)	(6.688)
Despesa no resultado	(15.294)	(8.978)
Composição da despesa no resultado		
Corrente	(9.929)	(9.909)
Diferido	(5.365)	931
	(15.294)	(8.978)

Em 31 de março 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 três meses findos em 31 de março 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	141.190	139.344	77.705	76.041
Direito de uso - CPC 06 (R2)	13.788	24.401	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(445.032)	147.931	-	-
Imobilizado (nota 10)	(26.613)	6.916	-	-
Intangível (nota 11)	(1.025)	295	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(300.528)	92.426	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(13.875)	-	(3.572)	-
Adições de passivo de cessão	34.374	57.391	15.553	27.429
Transação de capital	(17.498)	-	-	-

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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	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	19.295.733	18.565.705	7.502.361	7.361.921
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(14.863.894)	(14.258.633)	(5.688.629)	(5.573.747)
Distratos - receitas estornadas	6.308	7.110	587	654
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(14.857.586)	(14.251.523)	(5.688.042)	(5.573.093)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.438.147	4.314.182	1.814.319	1.788.828
(ii) Receita de indenização por distratos	325	329	3	5 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	77	894	57	133 [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	6.308	7.110	587	654
Ajustes em contas a receber de clientes	(3.831)	(4.606)	(570)	(627)
Receita indenização por distratos	(325)	(329)	(3)	(5)
Passivo - devolução por distrato	2.152	2.175	14	22
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	10.333.937	10.076.636	3.952.046	3.962.375
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(7.835.777)	(7.587.780)	(2.927.875)	(2.938.921)
Distratos - custos de construção	1.936	2.135	100	73
(b) Custo incorrido líquido	(7.833.841)	(7.585.645)	(2.927.775)	(2.938.848)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.500.096	2.490.991	1.024.271	1.023.527
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	75,81%	75,28%	74,08%	74,17%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	7.333.322	7.310.602	2.745.836	2.825.422
(b) Custo incorrido	(2.723.638)	(2.610.221)	(1.098.396)	(1.081.958)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.609.684	4.700.381	1.647.440	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 31 de março 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.	16.557.494
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.	7.394
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.	795.898
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.	331.680
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.	2.528.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.508.905
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.	2.069.695
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	950.592
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.	10.509
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.	123.072
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.	679.790
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.	285.869
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	360.759
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.	518.740
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.	770.098

30. Evento subsequente

Venda de ativo

Em abril de 2025, a controlada Resia concluiu a venda do terreno Henderson Weatherford no valor de R\$40,2 milhões (US\$7 milhões). O recebimento destes valores está sujeito a conclusão de procedimentos de *due dilligence* cuja conclusão está prevista para 16 de junho de 2025.

Em maio de 2025, a controlada Resia concluiu a venda do empreendimento Resia Dallas West no valor de R\$327,9 milhões (US\$57,1 milhões). O recebimento destes valores está sujeito a conclusão de procedimentos de *due dilligence* cuja conclusão está prevista para 12 de maio de 2025.

Planos de incentivo de longo prazo

Em 10 de abril de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia:

- Criação do Programa 02 de opções de ações, outorgando até 2.300 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2029. O valor justo das opções é de R\$2,87 cada, totalizando, pós-estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$5.946 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.
- Criação do Programa 02 de ações restritas com limite de outorga de 670 mil ações.

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 08 de maio de 2025.