



MRV & CO

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS

2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balço patrimonial.....	9
Demonstração dos resultados	10
Demonstração dos resultados abrangentes	11
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Demonstração do valor adicionado.....	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	
1. Contexto operacional.....	15
2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais	15
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.....	28
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	29
5. Títulos e valores mobiliários	29
6. Clientes.....	31
7. Estoques (Imóveis a comercializar)	35
8. Participações em investidas.....	36
9. Propriedade para investimento	40
10. Imobilizado.....	42
11. Intangível.....	43
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	44
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	49
14. Adiantamentos de clientes	50
15. Obrigações sociais e trabalhistas	51
16. Obrigações fiscais	52
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	52
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	52
19. Partes relacionadas.....	54
20. Patrimônio líquido	58
21. Informação por segmento	64
22. Receita operacional líquida.....	65
23. Custos e despesas operacionais.....	65
24. Despesas e receitas financeiras	66
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	67
26. Impostos correntes e diferidos.....	75
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	77
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	78
29. Seguros.....	79
30. Evento subsequente	80
31. Autorização para emissão das demonstrações financeiras	80



Edifício Statement
Av. Contorno, 5800
16º e 17º andar - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Operações de venda de recebíveis

Conforme mencionado nas notas explicativas 1 e 6 (e), no decorrer de 2025, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis, no valor total de R\$3.229.143 mil.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação se essas operações cumprem ou não os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e os impactos relevantes dessa avaliação no resultado e balanço patrimonial da Companhia, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) inspeção dos contratos de cessão de recebíveis; (b) envolvimento de especialistas em instrumentos financeiros para nos auxiliar na revisão da análise preparada pela diretoria para cada tipo de operação sobre a transferência de riscos e benefícios dos ativos cedidos, que incluem a comparação da exposição da Companhia à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência assim como a avaliação de todas as cláusulas contratuais que possam vir a demonstrar a manutenção do envolvimento da Companhia com os recebíveis; (c) confronto de uma amostra de pagamentos e recebimentos com extratos bancários, recálculo e confronto dos registros auxiliares com os saldos contábeis; e (d) confronto dos saldos em aberto com fontes externas de informação. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas adotadas pela diretoria para registro das operações de venda de recebíveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1 e 6 (e), no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Impairment dos ativos imobiliários da controlada Resia nos Estados Unidos

Conforme mencionado nas notas explicativas 1, 9 e 23, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia, por meio de sua controlada integral Resia, reconheceu perdas por redução ao valor recuperável de determinadas propriedades para investimento localizadas nos Estados Unidos no montante de R\$ 1.046.214 mil, decorrentes da classificação desses ativos como mantidos para venda, em linha com o plano estratégico de desinvestimento aprovado pela diretoria e pelos órgãos de governança da Companhia.

A classificação dos ativos como mantidos para venda requer, nos termos do CPC 31 / IFRS 5 – Ativos Não Circulantes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas, que esses ativos sejam mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos custos de venda. A determinação do valor justo, por sua vez, envolve julgamentos significativos, utilização de premissas

de mercado, análise de dados observáveis e não observáveis, além do uso de especialistas independentes em avaliação imobiliária, conforme previsto no CPC 01 / IAS 36 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos e no CPC 46 / IFRS 13 – Mensuração do Valor Justo.

Devido à relevância do montante reconhecido, à complexidade envolvida na mensuração do valor justo dos ativos imobiliários e a subjetividade das premissas utilizadas, consideramos este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) análise do plano de desinvestimento da controlada Resia, incluindo a avaliação da sua aprovação pelos órgãos de governança da Companhia e a análise do atendimento aos critérios de classificação de ativos mantidos para venda, nos termos do CPC 31 / IFRS 5; (b) utilização de especialistas em modelos de valorização, localizados nos Estados Unidos, para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo de uma amostra selecionada das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos; (c) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos; e (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas avaliando o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas adotadas pela diretoria para registro das perdas por redução ao valor recuperável de ativos mantidos para venda, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1, 9 e 23, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções

relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações contábeis do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 09 de março de 2026.

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

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



MRV & CO

RELATÓRIO DA
ADMINISTRAÇÃO
2025

Relatório da Administração 2025

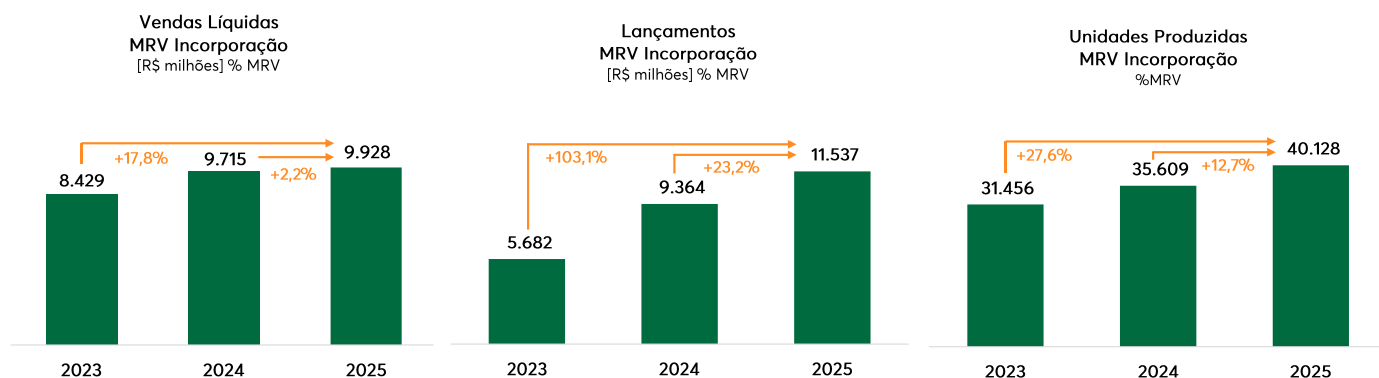
Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia” ou “MRV”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Mensagem da Administração

Em 2025, a MRV Incorporação manteve sua trajetória de evolução consistente em rentabilidade e disciplina de capital, impulsionada por um sólido desempenho operacional e avanços expressivos em todos os principais indicadores.

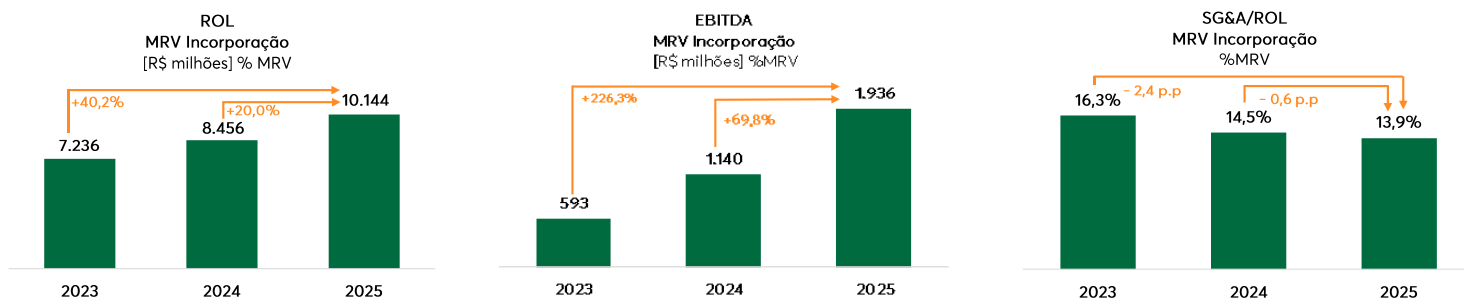
As Vendas Líquidas atingiram R\$ 9,9 bilhões, crescimento de 2,2% em relação a 2024 e de 17,8% frente a 2023. Os Lançamentos somaram R\$ 11,5 bilhões, alta de 23,2% em relação ao ano anterior e de 103,1% sobre 2023. Já as Unidades Produzidas totalizaram 40.128, avanço de 12,7% em relação a 2024 e de 27,6% frente a 2023, reforçando o compromisso da Companhia com a eficiência operacional.



Quanto as métricas financeiras, a Receita Operacional Líquida (ROL) da MRV Incorporação alcançou R\$ 10,1 bilhões, representando um aumento de 20% em relação a 2024 e consolidando o melhor desempenho já registrado pela Companhia. A Margem Bruta da MRV alcançou 31% no 4T25, a melhor dos últimos 26 trimestres. O EBITDA também apresentou desempenho expressivo, totalizando R\$ 1,9 bilhão em 2025, um crescimento de 69,8% frente ao ano anterior, refletindo a eficiência operacional e o foco em rentabilidade.

Outro destaque foi o indicador SG&A/ROL que atingiu o patamar de 13,9% em 2025, uma redução de 0,6 p.p. em relação a 2024. Este resultado reforça o compromisso contínuo da Companhia com a diluição de despesas e a busca constante por maior eficiência em sua estrutura de custos.

Os resultados de 2025 marcam o fim do turnaround da MRV Incorporação, registrando uma notável evolução nos principais indicadores financeiros e operacionais.



Em dezembro de 2024, a Resia anunciou ao mercado seu Plano de Desinvestimento e Desalavancagem, com o objetivo de se adequar à atual conjuntura econômica, demonstrando uma postura mais conservadora e priorizando a redução de riscos em um cenário macroeconômico desafiador. As mudanças têm como foco simplificar a operação, liberar capital e fortalecer a geração de caixa.

O plano de desinvestimento segue avançando conforme previsto, com aproximadamente US\$ 167 milhões em ativos já vendidos até o final de janeiro de 2026. Entre os ativos já negociados estão tanto projetos prontos quanto terrenos, evidenciando o comprometimento da Companhia na execução da estratégia.

PLANO DE DESINVESTIMENTO RESIA
[ATÉ 2026]



Ao mesmo tempo, a Resia segue apresentando boa velocidade de locação dos projetos em andamento, conforme demonstrado na tabela abaixo. Este desempenho reforça a confiança de que os ativos estarão aptos para venda dentro do planejamento estabelecido para 2025 e 2026.

Projeto	% Locação
Tributary	Estabilizado
Rayzor Ranch	76%
Ten Oaks	69%
Memorial	54%
Golden Glades	39%

As subsidiárias brasileiras da MRV&Co também fecharam o ano de 2025 demonstrando disciplina e comprometimento com a estratégia anunciada pelo management da MRV&Co em 2023. Como anunciado, nenhum novo aporte nas subsidiárias foi ou será necessário e ambas já apresentam operações adequadas ao momento atual.

A Luggo possui um modelo de negócio único no país, que representa um enorme diferencial estratégico em uma eventual virada de ciclo de juros, contando com três excelentes projetos totalmente construídos e em locação, com um mix estratégico de Long e Short Stay.

A Urba, por sua vez, também completou seu turnaround e entregou expressiva evolução em seus principais indicadores, como uma Receita Operacional Líquida de R\$ 371 milhões em 2025, 48% acima de 2024, além de Lucro líquido de R\$ 20 milhões e Geração de Caixa de R\$ 28 milhões no ano fechado.

ESG

A MRV&Co reafirma seu compromisso com os princípios de Sustentabilidade Ambiental, Responsabilidade Social e Governança Corporativa por meio de uma agenda ESG robusta e integrada. A Companhia tem implementado práticas que incorporam o ESG em seus negócios, promovendo impactos positivos tanto no setor imobiliário quanto nas comunidades em que está presente. Alinhada com a Agenda 2030 e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, a Companhia mobiliza recursos, talentos e esforços em todos os níveis e áreas da MRV&Co. Essa mobilização reforça a dedicação em contribuir para um futuro mais sustentável e inclusivo.

AMBIENTAL

A MRV&Co reconhece o impacto significativo da construção civil nas emissões de gases de efeito estufa e nas mudanças climáticas globais, especialmente devido ao uso de cimento, concreto e aço. Por isso, o tema é prioridade em sua estratégia de Sustentabilidade, com metas específicas e instrumentos como:

- Política de Mudanças Climáticas para colaboradores, parceiros e fornecedores;
- Visão 2030 MRV;
- Plano de Gestão de Carbono;
- Estudos de Vulnerabilidade Climática nos empreendimentos, avaliando riscos e propondo soluções para mitigação de impactos.

Os esforços da Companhia têm sido reconhecidos por órgãos independentes, como o Programa Brasileiro GHG Protocol, CDP de mudanças climáticas e certificações ISO, evidenciando seu compromisso com a sustentabilidade e a redução dos impactos ambientais do setor.

SOCIAL

O Grupo MRV&Co consolidou uma trajetória significativa em responsabilidade social. Apesar dos desafios ainda presentes, a Companhia alcançou uma visão mais madura e ambiciosa, ampliando o alcance de suas metas e fortalecendo a estrutura de governança para a condução de suas iniciativas sociais.

Atualmente, a MRV&Co promove uma série de programas afirmativos, além de ações direcionadas à capacitação, ao acesso e ao incentivo de oportunidades. Essas iniciativas reforçam o compromisso com o desenvolvimento sustentável e inclusão social.



INSTITUTO MRV&Co

A MRV&Co, por meio do Instituto MRV, reafirma seu compromisso em contribuir para um país mais solidário, focando no desenvolvimento e manutenção de programas educacionais em todo o Brasil. A organização sem fins lucrativos amplia projetos já existentes e cria oportunidades, contando com uma equipe engajada e voluntários dedicados. Desde sua fundação em 2014, mais de 2,8 milhões de pessoas foram beneficiadas direta e indiretamente. A forte conexão entre Instituto, a marca MRV e a responsabilidade social materializa a integração eficaz da sustentabilidade aos objetivos da MRV&Co.

Para conhecer mais sobre as ações promovidas, acesse o canal oficial do [Instituto MRV&Co](#).

PROGRAMA VIZINHO DO BEM

Implementado pela MRV desde 2016, constitui uma iniciativa estratégica voltada para a gestão dos impactos sociais e ambientais dos seus empreendimentos. A sua missão é ir além do canteiro de obras, estabelecendo um diálogo construtivo e promovendo ações de engajamento com as comunidades e organizações localizadas no entorno, a fim de mitigar potenciais efeitos negativos.

A atuação do programa abrange diversas esferas, que vão desde a melhoria da infraestrutura local até o desenvolvimento socioeconômico. Além disso, a iniciativa busca valorizar a economia da região por meio da capacitação de mão de obra local e acompanha de perto as contrapartidas acordadas com o poder público, garantindo que os compromissos assumidos sejam cumpridos.

Em 2025, o programa manteve forte presença em 16 territórios ativos, distribuídos por 7 estados brasileiros. No período, mais de 29 mil pessoas foram beneficiadas, 109 crises foram evitadas e 2.423 demandas das comunidades atendidas. Esses números, reforçam o compromisso da MRV com o desenvolvimento sustentável e a promoção de relações construtivas com as comunidades onde atua.

PROGRAMA ESCOLA NOTA 10

O programa promove alfabetização, educação básica e capacitação nos canteiros de obras da MRV&Co, criando oportunidades de formação e desenvolvimento pessoal e profissional para os colaboradores no próprio ambiente de trabalho.

Coordenado pela área de Sustentabilidade e com apoio de gestão do Instituto MRV, o Programa já formou quase 5.000 alunos em todo o Brasil ao longo de mais de uma década de atuação. Essa iniciativa tem um papel fundamental na qualificação dos profissionais e na promoção do exercício pleno da cidadania.

Em 2025, o programa foi reconhecido internacionalmente ao receber o Leão de Bronze na categoria Corporate Purpose – Social Responsibility no Cannes Lions, um dos principais festivais de criatividade do mundo, realizado anualmente na França. Esse reconhecimento ocorre em um cenário desafiado, no qual cerca de 9 milhões de brasileiros com 15 anos ou mais ainda são analfabetos, de acordo com o PNAD Contínua Educação 2024.



GOVERNANÇA

A Governança na MRV&Co está fundamentada em princípios éticos consistentes difundidos em todos os níveis da organização. Esses princípios orientam comportamentos, direcionam decisões de negócios e sustentam relações pautadas pela justiça, equilíbrio e respeito, criando um ambiente favorável ao desenvolvimento sustentável.

As principais iniciativas e resultados de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade (GRC&P) podem ser consultados no [Relatório Anual de GRC&P 2025](#), que reúne informações sobre gestão de riscos, compliance, auditoria, privacidade e segurança, além de indicadores e destaques das nossas práticas.

Além disso, nosso [Portal de Ética e Integridade MRV&Co](#) reúne documentos de referência, políticas e canal de denúncia, reforçando nosso compromisso com a transparência e a conduta responsável.

RECURSOS HUMANOS

Na MRV&Co, o desenvolvimento e a valorização das pessoas são fundamentais para a construção de uma cultura organizacional sólida, inovadora e sustentável. A Companhia acredita que o sucesso do negócio está diretamente ligado ao engajamento, bem-estar e crescimento de seus colaboradores, promovendo um ambiente onde todos têm espaço para desenvolver seu potencial.

Dentro dessa perspectiva, a promoção da diversidade e da inclusão se destaca como um compromisso estratégico, refletindo o respeito às diferenças e a busca por equipes mais plurais e representativas. A MRV&Co tem investido continuamente em políticas e práticas que garantem igualdade de oportunidades e valorizam diferentes perfis, experiências e trajetórias.

Abaixo estão as principais métricas, nos termos do **Artigo 133, §6º da Lei 6.404/76**.

Quadro 1: Distribuição de admissões femininas por nível hierárquico e evolução comparativa

Os dados a seguir detalham a participação feminina nas admissões realizadas em cada nível da organização, considerando o percentual de mulheres em relação ao total de admissões em cada categoria.

CATEGORIA FUNCIONAL	2025	2024
Diretor	50% (1)	0% (0)
Gestor	27% (3)	10% (2)
Coordenador/Especialista	38% (82)	45% (63)
Profissionais	54% (822)	52% (817)
Operacional	8% (584)	7% (604)

Quadro 2: Presença feminina em cargos da administração e evolução comparativa

A seguir, são apresentados os dados sobre a participação de mulheres em posições estatutárias e de governança, tendo como referência o total de cargos de administração da companhia.

CATEGORIA FUNCIONAL	2025	2024
Conselho de Administração	25% (2)	25% (2)
Diretoria Estatutária	11,1% (1)	11,1% (1)

Quadro 3: Comparativo da remuneração total feminina em relação à masculina e evolução comparativa

O quadro a seguir apresenta a relação entre a remuneração total recebida por colaboradoras, considerando a remuneração masculina como referência de 100% em cada categoria analisada.

CATEGORIA FUNCIONAL	2025	2024
Diretor	87%	98%
Gestor	94%	91%
Coordenador / Especialista	97%	94%
Profissionais	100%	103%
Operacional	80%	80%

Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado e está listada na carteira de outros 14 índices.

As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 7,79, um Market Cap de R\$ 4,4 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 130,7 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía 562.826.671 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.



IBRA ISEB3 IGC IGC-NM ICON IGCT IVBX
IMOB INDX ITAG SMLL Índice Brasil IBRX IDIVERSA

Desempenho Operacional

Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Operacionais (%MRV)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	52,5	66,1	67,2	20,6% ↓	21,8% ↓
Lançamentos (R\$ milhões)	11.782	11.076	6.178	6,4% ↑	90,7% ↑
Número de Unidades	43.035	41.734	21.359	3,1% ↑	101,5% ↑
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	10.644	11.314	9.331	5,9% ↓	14,1% ↑
Número de Unidades	39.113	42.617	38.086	8,2% ↓	2,7% ↑
Unidades Produzidas	42.119	37.529	33.446	12,2% ↑	25,9% ↑
Unidades Repassadas	34.966	33.920	31.105	3,1% ↑	12,4% ↑
Estoque a VM (R\$ milhões)	9.380	9.211	12.390	1,8% ↑	24,3% ↓

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita Operacional Líquida Total	10.906	9.009	7.430	21,1% ↑	46,8% ↑
Lucro Bruto	3.200	2.376	1.687	34,7% ↑	89,7% ↑
Margem Bruta (%)	29,3%	26,4%	22,7%	3,0 p.p. ↑	6,6 p.p. ↑
Margem Bruta ex. juros (%)	32,7%	29,7%	26,2%	3,0 p.p. ↑	6,5 p.p. ↑
EBITDA	1.156	977	483	18,2% ↑	139,3% ↑
Margem EBITDA (%)	10,6%	10,8%	6,5%	0,3 p.p. ↓	4,1 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	(1.042)	(503)	(30)	107,1% ↓	3395,7% ↓
Margem Líquida (%)	-9,6%	-5,6%	-0,4%	4,0 p.p. ↓	9,2 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	(1,852)	(0,894)	(0,057)	107,1% ↓	3133,6% ↓
ROE	-18,5%	-7,6%	-0,5%	10,9 p.p. ↓	18,0 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	4.444	4.314	2.665	3,0% ↑	66,8% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(2.487)	(2.491)	(1.607)	0,2% ↓	54,8% ↑
Resultado a Apropriar	1.957	1.823	1.058	7,3% ↑	85,0% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	44,0%	42,3%	39,7%	1,8 p.p. ↑	4,3 p.p. ↑
Geração de Caixa	(355)	(244)	(1.419)	45,7% ↓	75,0% ↑

LAJIDA

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

EBITDA (R\$ milhões)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	(840)	(334)	(73)	151,9% ↓	1045,2% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	252	172	133	46,5% ↑	88,6% ↑
(-) Resultado Financeiro	(1.042)	(767)	(143)	35,8% ↓	627,2% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	703	372	280	88,9% ↑	151,3% ↑
EBITDA	1.156	977	483	18,2% ↑	139,3% ↑
Margem EBITDA	10,6%	10,8%	6,5%	0,3 p.p. ↓	4,1 p.p. ↑

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/25	dez/24	dez/23	Var. Dez/25 x Dez/24	Var. Dez/25 x Dez/23
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	9.860	10.288	8.327	4,2% ↓	18,4% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.525)	(4.129)	(3.283)	14,6% ↓	7,4% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	39	195	(80)	79,9% ↓	-
Dívida Líquida	6.374	6.252	5.050	2,0% ↑	26,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.155	7.470	7.565	17,6% ↓	18,6% ↓
Dívida Líquida / PL Total	103,6%	83,7%	66,8%	19,9 p.p. ↑	36,8 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.156	977	483	18,2% ↑	139,3% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	5,52x	6,40x	10,46x	13,8% ↓	47,3% ↓

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – prestaram durante o ano de 2025 serviços de emissão de carta conforto, além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução CVM nº 80, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Agradecimentos

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026

A Administração

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	255.863	414.563	31.192	106.633
Títulos e valores mobiliários	5	2.593.136	3.324.615	1.481.889	2.404.146
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.743.685	3.136.528	1.455.706	1.259.388
Clientes por prestação de serviços, alugueis e outras vendas	6 (a)	459.657	345.729	192.660	151.779
Imóveis a comercializar	7	5.436.499	4.923.341	2.299.528	2.278.374
Tributos a recuperar	16	262.518	193.198	197.097	143.806
Despesas antecipadas		166.312	178.856	85.935	81.320
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (a)	7.574	-	7.574	-
Outros ativos		231.497	108.824	152.551	212.991
		13.156.741	12.625.654	5.904.132	6.638.437
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	2.294.770	1.069.435	-	-
Total do ativo circulante		15.451.511	13.695.089	5.904.132	6.638.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	676.476	389.980	375.063	219.584
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	3.643.573	3.221.017	1.464.936	1.327.058
Imóveis a comercializar	7	3.454.955	3.740.642	1.549.387	1.871.503
Impostos diferidos ativos	26	188.068	188.068	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		98.728	94.838	1.739.959	1.476.273
Despesas antecipadas		233.623	246.313	98.217	112.825
Outros ativos		960.639	809.933	547.382	479.679
Total do ativo realizável a longo prazo		9.256.062	8.690.791	5.963.012	5.674.990
Participações em investidas	8	333.573	355.233	3.130.213	3.525.581
Propriedades para investimento	9	1.978.765	5.262.207	26.795	51.649
Imobilizado	10	1.280.595	1.245.487	898.988	819.865
Intangível	11	228.781	181.880	219.490	165.180
Total do ativo não circulante		13.077.776	15.735.598	10.238.498	10.237.265
Total do ativo		28.529.287	29.430.687	16.142.630	16.875.702
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		865.422	851.597	740.648	629.437
Contas a pagar por aquisição de investimento		20.959	10.647	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	24.105	45.972	24.105	45.972
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.237.427	3.177.766	241.107	977.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	982.064	934.260	369.941	429.852
Adiantamentos de clientes	14	563.842	269.384	276.632	146.046
Obrigações sociais e trabalhistas	15	290.904	238.631	182.759	126.959
Obrigações fiscais	16	186.737	156.832	137.146	113.140
Provisão para manutenção de imóveis	17	91.355	106.446	39.802	53.344
Impostos diferidos passivos	26	106.201	83.044	35.401	29.435
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	603.076	569.992	613.244	491.938
Passivo de cessão	6 (e)	826.488	682.881	365.844	291.487
Outros passivos		568.805	506.547	94.907	119.052
		6.367.385	7.633.999	3.121.536	3.453.788
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	1.258.146	507.831	-	-
Total do passivo circulante		7.625.531	8.141.830	3.121.536	3.453.788
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		13.346	9.019	6.289	7.257
Instrumentos financeiros derivativos	25 (a)	32.866	148.593	32.866	148.593
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	7.364.579	6.602.852	4.705.446	3.939.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.408.599	2.461.116	1.055.084	1.066.950
Adiantamentos de clientes	14	252.132	158.309	88.300	94.879
Provisão para manutenção de imóveis	17	247.914	224.243	104.055	95.038
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	97.441	117.188	63.962	78.043
Impostos diferidos passivos	26	133.141	96.710	45.358	33.836
Passivo de cessão	6 (e)	3.485.674	3.096.095	1.387.690	1.336.531
Outros passivos		712.867	904.309	204.232	188.891
Total do passivo não circulante		14.748.559	13.818.434	7.693.282	6.989.325
Total do passivo		22.374.090	21.960.264	10.814.818	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		-	72.849	-	72.849
Reservas de lucros		-	565.633	-	565.633
Ajuste de avaliação patrimonial		111.188	173.548	111.188	173.548
Prejuízos acumulados		(403.935)	-	(403.935)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.327.812	6.432.589	5.327.812	6.432.589
Participações não controladoras	20 (h)	827.385	1.037.834	-	-
Total do patrimônio líquido		6.155.197	7.470.423	5.327.812	6.432.589
Total do passivo e patrimônio líquido		28.529.287	29.430.687	16.142.630	16.875.702

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	22	10.906.236	9.009.035	4.342.141	3.411.216
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(7.706.442)	(6.633.159)	(3.106.294)	(2.595.686)
Lucro bruto		3.199.794	2.375.876	1.235.847	815.530
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(962.515)	(797.357)	(574.313)	(484.377)
Despesas gerais e administrativas	23	(627.521)	(678.056)	(504.852)	(477.461)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(1.294.614)	(326.463)	(123.149)	(100.431)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(113.948)	(140.460)	(467.646)	325.302
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		201.196	433.540	(434.113)	78.563
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(1.611.704)	(1.264.546)	(815.181)	(838.327)
Receitas financeiras	24	380.991	369.767	201.202	250.523
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	189.052	127.630	78.284	62.047
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(840.465)	(333.609)	(969.808)	(447.194)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(174.176)	(131.202)	(63.963)	(47.445)
Diferidos	26	(28.063)	(17.286)	(8.485)	(8.563)
	26	(202.239)	(148.488)	(72.448)	(56.008)
Prejuízo do exercício		(1.042.704)	(482.097)	(1.042.256)	(503.202)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		(1.042.256)	(503.202)		
Acionistas não controladores	20 (h)	(448)	21.105		
		(1.042.704)	(482.097)		
Resultado por ação (em R\$):					
Básico	20 (i)	(1,85183)	(0,89409)	(1,85183)	(0,89409)
Diluído	20 (i)	(1,85183)	(0,89409)	(1,85183)	(0,89409)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo do exercício	(1.042.704)	(482.097)	(1.042.256)	(503.202)
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	(232.439)	437.063	(140.308)	256.408
Reserva de hedge de fluxo de caixa	77.948	(49.437)	77.948	(49.437)
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>(1.197.195)</u>	<u>(94.471)</u>	<u>(1.104.616)</u>	<u>(296.231)</u>
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	(1.104.616)	(296.231)		
Acionistas não controladores	(92.579)	201.760		
	<u>(1.197.195)</u>	<u>(94.471)</u>		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital			Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Planos de incentivo		Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão				
				Opções de ações	Ações restritas								
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	5.616.600	(388)	(73.589)	131.799	-	102.266	1.002.090	(28.511)	(4.912)	-	6.745.355	819.287	7.564.642
Aumento de capital	4.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.347	-	4.347
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	(35.521)	-	-	-	(35.521)	(65.752)	(101.273)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.161)	(2.161)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	256.408	-	256.408	180.655	437.063
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	(49.437)	-	-	(49.437)	-	(49.437)
Opções de ações e ações restritas	-	-	-	14.283	356	-	-	-	-	-	14.639	-	14.639
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.700	84.700
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(503.202)	(503.202)	21.105	(482.097)
Absorção de prejuízo	-	-	-	-	-	-	(503.202)	-	-	503.202	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	(14.746)	-	-	-	(14.746)	(61.588)	(76.334)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.717)	(221.717)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.308)	-	(140.308)	(92.131)	(232.439)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	66.863	-	-	66.863	-	66.863
Realização da reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	-	11.085	-	-	11.085	-	11.085
Opções de ações e ações restritas	-	-	-	12.320	2.265	-	-	-	-	-	14.585	-	14.585
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165.435	165.435
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.042.256)	(1.042.256)	(448)	(1.042.704)
Absorção de prejuízo	-	-	73.589	(158.402)	(2.621)	(102.266)	(448.621)	-	-	638.321	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	5.620.947	(388)	-	-	-	-	-	-	111.188	(403.935)	5.327.812	827.385	6.155.197

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do exercício		(1.042.704)	(482.097)	(1.042.256)	(503.202)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		251.608	172.616	179.982	126.270
Planos de incentivo para funcionários e administradores	23	14.160	13.680	13.989	14.636
Baixa de imobilizado		3.002	15.796	(4.652)	2.138
Resultado financeiro (sem efeito de instrumentos financeiros derivativos)		892.340	470.952	441.397	276.204
Resultado de equivalência patrimonial	8	113.948	140.460	467.646	(325.302)
Perda por redução ao valor recuperável	23	1.046.214	-	-	-
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	12.336	42.024	-	(3.020)
Provisão para manutenção de imóveis		141.429	131.373	57.521	50.623
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		98.194	134.715	51.713	79.099
Provisão para risco de crédito		221.495	238.573	99.765	117.847
Amortização de despesas antecipadas		191.730	227.606	79.446	86.459
Resultado com instrumento financeiro derivativo		32.387	268.936	32.387	268.936
IRPJ e CSLL diferidos	26	28.063	17.286	8.485	8.563
PIS e COFINS diferidos		31.525	21.378	9.003	7.837
		2.035.727	1.413.298	394.426	207.088
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(1.437.827)	(1.526.984)	(501.466)	(610.371)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		292.331	287.706	425.631	209.847
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(100.310)	(285.476)	(42.926)	(101.603)
(Aumento) redução de outros ativos		(360.609)	(93.863)	(38.617)	(135.371)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		24.856	91.842	111.211	41.871
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		54.280	8.346	55.800	12.771
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		202.795	155.705	96.376	70.430
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		350.209	19.817	164.656	19.884
Aumento (redução) de outros passivos		(38.464)	(6.010)	(33.087)	(56.636)
Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos		(70.874)	(74.913)	(31.809)	(23.563)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(176.868)	(161.161)	(74.225)	(55.529)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(96.214)	(84.231)	(46.759)	(44.347)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(137.050)	(144.781)	(78.296)	(87.155)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		541.982	(400.705)	400.915	(552.684)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(14.985.881)	(12.737.185)	(8.268.839)	(8.092.539)
Redução em títulos e valores mobiliários		15.674.662	12.134.051	9.194.216	7.721.005
Adiantamentos a empresas ligadas		(31.020)	(39.811)	(2.670.929)	(2.390.497)
Recebimentos de empresas ligadas		32.715	34.464	2.412.846	2.299.497
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(49.007)	(36.289)	(161.431)	716.782
Dividendos recebidos de investidas		168.106	-	168.106	-
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(8.704)	(15.463)	(23.636)	(8.209)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		529.823	1.023.718	-	130.801
Aquisição de propriedades para investimento		(213.574)	(981.455)	(890)	(3.588)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(300.015)	(267.200)	(271.113)	(218.058)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		817.105	(885.170)	378.330	155.194
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		-	4.347	-	4.347
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		114.695	(1.283)	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		4.900.973	4.487.027	1.633.695	1.964.473
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(4.993.519)	(3.651.802)	(1.716.571)	(1.604.022)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(877.479)	(748.686)	(526.303)	(411.694)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		1.577.411	2.300.096	660.370	960.154
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(1.634.181)	(985.862)	(779.035)	(448.460)
Adição (pagamento) de outros passivos financeiros		(183.361)	9.600	(12.489)	9.600
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(99.607)	(43.997)	(99.607)	(43.997)
Transações de capital		(41.586)	(135.269)	(14.746)	(35.521)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (h)	(221.717)	(2.161)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		(1.458.371)	1.232.010	(854.686)	394.880
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(59.416)	61.661	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(158.700)	7.796	(75.441)	(2.610)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		414.563	406.767	106.633	109.243
No final do exercício		255.863	414.563	31.192	106.633
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(158.700)	7.796	(75.441)	(2.610)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
Receitas					
Receita operacional bruta		11.282.796	9.386.193	4.491.892	3.575.367
Outras receitas		23.945	1.860	(413)	7.663
Receitas relativas à construção de ativos próprios		96.789	41.449	95.793	40.763
Provisão para risco de crédito		(221.495)	(238.573)	(99.765)	(117.847)
		11.182.035	9.190.929	4.487.507	3.505.946
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		(8.255.343)	(6.607.448)	(3.071.167)	(3.050.392)
Valor adicionado bruto		2.926.692	2.583.481	1.416.340	455.554
Depreciação e amortização		(251.608)	(172.616)	(179.982)	(126.270)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		2.675.084	2.410.865	1.236.358	329.284
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(113.948)	(140.460)	(467.646)	325.302
Receitas financeiras		600.261	532.961	297.314	335.132
		486.313	392.501	(170.332)	660.434
Valor adicionado total a distribuir		3.161.397	2.803.366	1.066.026	989.718
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		1.317.161	1.202.036	659.401	434.132
Benefícios		276.901	236.497	175.706	145.517
FGTS		96.780	80.822	68.882	51.772
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		1.061.252	744.957	529.214	390.424
Municipais		756.539	587.846	402.423	322.275
Estaduais		304.505	157.425	126.673	67.958
		208	(314)	118	191
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		1.452.007	1.021.151	675.079	471.075
Aluguéis / Arrendamentos		1.184.990	809.326	536.430	357.138
		267.017	211.825	138.649	113.937
Remuneração de capitais próprios:					
Prejuízo no exercício		(1.042.704)	(482.097)	(1.042.256)	(503.202)
Participação de acionistas não controladores	20 (h)	(1.042.256)	(503.202)	(1.042.256)	(503.202)
		(448)	21.105	-	-
Valor adicionado distribuído		3.161.397	2.803.366	1.066.026	989.718

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$3,2 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$2,5 bilhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

Resia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Resia concluiu a venda de ativos pelo valor total de US\$97,4 milhões (R\$529,8 milhões), integralmente recebidos neste exercício.

No âmbito da revisão estratégica de sua subsidiária indireta Resia, a Companhia definiu alguns ativos que estariam contemplados no plano de desinvestimento e conseqüentemente seus valores seriam recuperados mediante transações de venda, reclassificando-os para “Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda”, registrando perda por redução ao valor recuperável no valor de US\$187 milhões (R\$1,0 bilhão), reconhecido na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. Vide Nota 9 e 23.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receitas de contratos com clientes (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “Aplicações financeiras”, “Títulos e valores mobiliários”, “Instrumentos financeiros derivativos”, algumas contas a pagar de terrenos e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de hedge), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca dos ativos na data da transação.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

a) Reconhecimento de receita

O Grupo adota o CPC 47 - Receitas de contratos com clientes (IFRS 15), contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (“*at a point in time*”) ou ao longo do tempo (“*over time*”), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” (aproximadamente 89%). Neste modelo o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 15% a 15,5% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	15 a 15,5% da incorporadora e 84,5 a 85% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplimento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 3%) ou financiamento próprio (aproximadamente 8%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “Despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir da assinatura do contrato de financiamento bancário, momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

b) Imóveis a comercializar

Os estoques de unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pela parcela do valor geral de vendas a ser repassado referente ao empreendimento a ser desenvolvido ou pelo valor de venda das unidades a serem entregues. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel, calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e seu valor contábil, é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

d) Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 25 (a):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de alta liquidez resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em conta corrente e poupança, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 25 (a).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente e de provisão para risco de crédito, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.
- Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas: Correspondem a valores a receber por aluguel de imóveis, venda de terrenos e outras vendas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para terceiros. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas a pagar por aquisição de investimentos, passivo de cessão e outras contas a pagar com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que foram designados como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge, alguns instrumentos financeiros derivativos e algumas contas a pagar de terrenos (permuta financeira), cujos credores fazem jus ao recebimento de uma parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal e juros, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam sendo mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado ou no patrimônio líquido, a depender do tipo de hedge.

No início da relação de hedge, o Grupo avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de hedge; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de hedge e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de hedge é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de hedge, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de hedge original.

O Grupo descontinua a contabilidade de hedge somente quando a relação de hedge (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de hedge expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Hedge de valor justo

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de hedge (designações classificadas com hedge de valor

justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Hedge de fluxo de caixa

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos do tipo swap para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de hedge e os pagamentos de juros destas dívidas como itens protegidos, respectivamente, 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 contabilizados no patrimônio líquido.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo efetua a provisão para 65% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de setecentos e vinte dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para os 35% remanescentes do saldo em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9).

O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda esperada de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

f) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de “Participação em investidas” (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de “Imóveis a comercializar” ou “Propriedades para investimento”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica “Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados” para o caso de “Imóveis a comercializar” e alocados em “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” para o caso de “Propriedades para investimento” quando da alienação de ativos. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

g) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações

financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda ao valor recuperável acumulada, se houver. O ágio foi classificado no grupo de “Participações em investidas” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

h) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Inclui ativos de direito de uso, conforme item (l) abaixo.

i) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 – Ativo intangível (IAS 38).

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício quando incorridos.

j) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

k) Redução ao valor recuperável (impairment)

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável das suas propriedades para investimento, ativo imobilizado, intangível e estoques. Adicionalmente, o Grupo testa para impairment, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de participações em investidas.

l) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

As receitas dos arrendamentos operacionais (locação) são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação, se aplicável.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e estão reconhecidos nas rubricas “Imobilizado” e “Propriedades para investimento”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outros passivos”.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais, lojas comerciais e terreno de projeto. Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais e o terreno.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

m) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso com a manutenção de imóveis vendidos, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, provisiona, em bases estimadas, valores correspondentes a um percentual fixo sobre os custos incorridos na construção de unidades imobiliárias ou desenvolvimento de lotes. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia

do Grupo, revisadas anualmente. As provisões são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias.

o) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

p) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

q) Programas de incentivos de longo prazo

A Companhia possui programas de incentivos de longo prazo como parte do seu plano de retenção de colaboradores.

Opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 20 (e). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado durante o período de serviço requerido (*vesting period*) na extensão em que os serviços tenham sido recebidos, com um correspondente aumento no patrimônio líquido quando a sua liquidação é prevista para ser realizada em instrumentos patrimoniais ou no passivo quando sua liquidação é prevista para ser realizada em caixa. O mencionado passivo é remensurado a valor justo a cada data de reporte anual e a despesa ajustada caso seja pertinente.

Ações restritas

A Companhia reconhece os custos das ações a serem emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito de receber as ações, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor da ação na data da outorga.

r) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (letra (n) acima); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (letras (h),(i) e (j) acima); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (letra (m) acima); dos programas de incentivos de longo prazo (letra (q) acima); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito

(letra (e) acima), do ágio na aquisição de investimentos (letra (g) acima) e da realização de imposto diferido ativo (letra (t) abaixo).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

s) Moeda funcional, de apresentação e conversão de moeda

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro, com exceção da controlada MRV (US) Holdings Corporation e suas controladas cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. O Grupo efetua conversão das demonstrações financeiras desta controlada, conforme abaixo:

- Para ativos e passivos utiliza-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utiliza-se a taxa de câmbio média do período;
- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

t) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

O Grupo adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e suas controladas no Brasil apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado à alíquota global total de 4% (1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS) ou 1% (0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS) sobre as receitas brutas recebidas.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

A controlada MRV (US) Holdings Corporation e subsidiárias, cuja jurisdição fiscal se situa nos Estados Unidos, apuram o imposto de renda com base na alíquota de 25,35% sobre o lucro tributável, que considera o lucro antes do imposto de renda, acrescido e/ou reduzido de receitas/despesas dedutíveis e/ou tributáveis.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“Impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12), sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET.

As receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo tem incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

u) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

v) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

w) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou os segmentos operacionais, que atendem aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 21).

x) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

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 demonstrações financeiras 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

Na data de emissão das demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação;
- Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (Primary Financial Statements (PFS)) e das notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Caixa	2.757	2.027	2.746	2.020
Bancos – conta movimento	241.264	307.117	23.127	31.685
	244.021	309.144	25.873	33.705
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	3.433	-	2.120
Fundos de investimentos não restritos	-	7.939	-	2.413
Certificados de depósitos bancários (CDB)	5.544	68.395	5.319	68.395
Operações compromissadas com lastro em debêntures	6.298	25.652	-	-
	11.842	105.419	5.319	72.928
Total	255.863	414.563	31.192	106.633

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 88,7% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 98,6% da taxa DI no Individual (81,4% da taxa DI no Consolidado e 94,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro 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	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Fundos de investimentos restritos	[1]	2.975.830	2.560.731	1.796.665	1.798.436
Fundos de investimentos não restritos		-	699.027	-	699.027
Aplicações vinculadas em conta corrente	[2]	118.952	240.522	33.183	81.353
Certificados de depósitos bancários (CDB)	[3]	8.943	18.670	7.970	17.391
Aplicações vinculadas em poupança	[4]	19.057	38.651	10.107	15.923
Conta escrow	[5]	64.351	63.688	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	[6]	73.452	81.706	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		9.027	11.600	9.027	11.600
Total		3.269.612	3.714.595	1.856.952	2.623.730
Circulante		2.593.136	3.324.615	1.481.889	2.404.146
Não circulante		676.476	389.980	375.063	219.584
		3.269.612	3.714.595	1.856.952	2.623.730

[1] O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo inclui cotas subordinadas de CRIs do Grupo (vide nota 6 (e)) e cotas mezanino de FIDC no valor total de R\$736.728 (R\$332.030 em 31 de dezembro de 2024). O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo.

[2] Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

[3] Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

[4] 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.

[5] Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados a dívida de construção.

[6] Cotas subordinadas de CRIs da controlada Urba, conforme descrito na nota 6 (e).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 87,5% da taxa DI no Consolidado e 89,0% da taxa DI no Individual (114,7% da taxa DI no Consolidado e 117,9% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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

Bloqueios para garantias de:	31/12/25				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	68.765	2.665	-	16.269	2.539
Pagamento de dívidas	168.598	4.768	55.283	144.062	3.921
Propriedades vendidas	-	-	9.068	-	-
Outros	729	1.510	-	729	1.510
Total	238.092	8.943	64.351	161.060	7.970

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 [1] 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Fundos de investimentos	1.237.530	1.626.662	747.162	1.142.427
Letras financeiras privadas	28.722	40.697	17.341	28.582
Operações compromissadas	12.475	18.109	7.532	12.718
Certificados de depósitos bancários (CDB)	27.426	66.365	16.558	46.609
Debêntures	5.059	6.608	3.055	4.641
Títulos de crédito privado	736.728	332.030	444.802	233.189
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	-	406	-	285
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	411.542	292.339	248.469	205.314
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	516.310	150.293	311.723	105.553
Outros títulos públicos	-	26.789	-	18.814
Outros	38	433	23	304
Total	2.975.830	2.560.731	1.796.665	1.798.436

Em 31 de dezembro de 2025 e 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	8.477.026	7.311.724	3.446.586	3.047.671
Ajustes a valor presente	(578.989)	(482.616)	(294.838)	(235.080)
Provisão para risco de crédito	(510.779)	(471.563)	(231.106)	(226.145)
	7.387.258	6.357.545	2.920.642	2.586.446
Circulante	3.743.685	3.136.528	1.455.706	1.259.388
Não circulante	3.643.573	3.221.017	1.464.936	1.327.058
	7.387.258	6.357.545	2.920.642	2.586.446
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	459.657	345.729	192.660	151.779

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela taxa média ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram de 0,47% ao mês a 0,96% ao mês (0,46% ao mês a 0,81% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 45,5% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2025, sendo este R\$5.384.601 (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 27,5% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (28,6% e 0,03% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a) e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$4.324.032 (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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
Adições	(462.518)	(436.886)	(228.012)	(227.143)
Recebimentos/reversões	241.023	198.313	128.247	109.296
Baixas	182.279	180.414	94.804	105.448
Saldo final	(510.779)	(471.563)	(231.106)	(226.145)
Circulante	(297.463)	(276.562)	(135.699)	(134.721)
Não circulante	(213.316)	(195.001)	(95.407)	(91.424)
	(510.779)	(471.563)	(231.106)	(226.145)

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 25 (b) para o risco de crédito.

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.443.863	4.314.182	1.803.068	1.788.828
Custo a incorrer [1]	(2.486.910)	(2.490.991)	(1.020.311)	(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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	5.952.796	5.106.885	2.339.666	2.018.496
2 anos	2.090.972	2.340.233	860.403	991.636
3 anos	1.114.381	1.097.632	473.697	466.978
4 anos	725.744	618.516	311.533	271.960
Após 4 anos	1.947.228	1.508.461	738.411	626.204
	11.831.121	10.671.727	4.723.710	4.375.274
Clientes por incorporação de imóveis	7.387.258	6.357.545	2.920.642	2.586.446
Receita de vendas a apropriar	4.443.863	4.314.182	1.803.068	1.788.828
	11.831.121	10.671.727	4.723.710	4.375.274

e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2025, a Companhia iniciou nova operação de venda de recebíveis no valor global de R\$275.000. Até 31 de dezembro de 2025, foram vendidos e desconhecidos títulos no valor de R\$45.331, com desconto de cessão de R\$13.418 e constituição de fundo de reserva de R\$2.358.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, em adição à operação em andamento mencionada acima, o Grupo realizou outras operações de venda de recebíveis cujos títulos foram desreconhecidos e que está detalhada no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	Total operações 2025	Total operações 2024
Mês / ano da operação	mar/25	jun/25	jun/25	set/25	dez/25		dez/24
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Emcash	Riza	Riza		Inter
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Não	Sim	Sim		Não
Volume de créditos cedidos	284.149	229.094	268.186	261.034	260.814	1.303.277	15.993
(-) Desconto de cessão	61.349	52.894	83.138	58.034	76.014	331.429	-
Valor da operação	222.800	176.200	185.048	203.000	184.800	971.848	15.993
(-) Fundo de reserva	5.780	4.710	13.387	-	-	23.877	-
(-) Fundo de despesas e outros	6.101	4.439	-	1.250	900	12.690	80
Valor líquido recebido	210.919	167.051	171.661	201.750	183.900	935.281	15.913

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9), a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida foi reconhecida no resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

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

Nos exercícios 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	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações 2025
Mês da operação	mar/25	mar/25	mar/25	jun/25	jun/25	jun/25	set/25	set/25	set/25	set/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]
Remuneração (a.a.)	19,99%	IPCA+9,74% e 11,70%	IPCA+8,00% e 10,74%	IPCA+9,45% e 9,57%	19,42%	IPCA+8,00% e 10,69%	IPCA+12,00%	100% DI	IPCA+9,40% e 10,24%	DI+1,75%	IPCA+12,00%	DI+1,75%	DI+3,00%	IPCA+9,92% e 10,24%
Duration original (meses)	22	35	46	35	24	56	47	24	45	18	69	30	49	49
Securizadora	Daycoval	Opea	Opea	Opea	Daycoval	Opea	BTG	Opea	Opea	Opea	Opea	Opea	Virgo	Virgo
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Volume de créditos cedidos	84.882	205.487	100.253	259.983	50.656	103.759	240.180	142.346	103.530	76.270	228.294	188.944	95.951	1.880.535
(-) Desconto de cessão	12.747	(12.113)	1.974	1.033	13.190	1.003	4.063	35.550	4.232	8.770	791	40.644	2.637	114.521
Valor da operação	72.135	217.600	98.279	258.950	37.466	102.756	236.117	106.796	99.298	67.500	227.503	148.300	93.314	1.766.014
(-) Fundo de reserva	-	15.232	2.251	18.127	-	2.364	-	-	2.487	4.725	-	10.400	4.097	59.683
(-) Fundo LTV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.650	-	59.650
(-) Fundo de despesas e outros	-	13.994	2.898	15.159	-	5.819	6.776	-	5.238	2.940	9.162	3.043	2.300	67.329
Valor líquido recebido	72.135	188.374	93.130	225.664	37.466	94.573	229.341	106.796	91.573	59.835	158.691	134.857	86.917	1.579.352

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

	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	Total operações 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	jun/24	jun/24	jun/24	set/24	set/24	set/24	set/24	dez/24	dez/24	dez/24	dez/24
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]
Remuneração (a.a.)	DI+2,10% e IPCA+10,63%	IPCA+7,00% e 7,90%	IPCA+8,00% e 9,00%	DI+3,50%	IPCA+7,00% e 7,87%	IPCA+8,00% e 9,71%	DI+2,25% e 5,25%	IPCA+7,00% e 8,25%	13,89%	IPCA+8,00% e 9,97%	DI+1,9% e 4,55% e IPCA+2,2%	IPCA+7,00% e 10,56%	IPCA+8,00% e 10,93%	IPCA+8,00% e 10,93%
Duration original (meses)	23	59	46	17	46	48	21	45	18	63	22	48	56	56
Securizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True/Opea	n/a	Opea	True	True	True
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	250.519	292.741	51.249	287.868	222.041	60.552	59.041	357.329	257.309	51.380	2.647.913
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	20.519	(25.259)	2.573	66.868	(26.959)	10.899	1.279	90.229	(34.691)	320	180.696
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	230.000	318.000	48.676	221.000	249.000	49.653	57.762	267.100	292.000	51.060	2.467.217
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	-	21.465	1.443	-	16.808	-	1.461	-	19.710	1.500	86.067
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	596	12.157	1.522	2.776	8.416	-	1.724	2.329	8.819	1.632	73.926
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	229.404	284.378	45.711	218.224	223.776	49.653	54.577	264.771	263.471	47.928	2.307.224

[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	
	2025	2024
Saldo inicial	3.778.976	2.034.761
Adições	1.764.074	2.459.527
Juros	570.200	375.376
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(166.907)	(104.826)
Pagamentos	(1.634.181)	(985.862)
Saldo final	4.312.162	3.778.976
Circulante	826.488	682.881
Não circulante	3.485.674	3.096.095
	4.312.162	3.778.976

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					31/12/25	31/12/24
MRV	dez/25	Financiamento direto	DI + 1,75% [1]	18	66.878	-
MRV	dez/25	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	69	227.625	-
MRV	dez/25	Financiamento direto	DI + 1,75%	30	148.102	-
URBA	dez/25	Financiamento direto	IPCA + 9,92% e DI + 3,00% [1]	49	93.640	-
MRV	set/25	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	47	224.838	-
URBA	set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24% [1]	45	100.302	-
MRV	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 9,45% e 9,57% [1]	35	202.575	-
MRV	jun/25	Pró-soluto	19,42%	24	31.484	-
URBA	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69% [1]	56	104.660	-
MRV	mar/25	Pró-soluto	19,99%	24	61.091	-
MRV	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 9,74% e 11,70% [1]	35	175.615	-
URBA	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74% [1]	46	96.316	-
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	202.652	268.391
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	225.453	290.706
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	49.043	51.105
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	157.241	221.552
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	182.611	238.210
MRV	set/24	Pró-soluto	13,89%	18	31.209	45.044
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	51.530	58.324
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	235.821	303.253
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	128.411	176.863
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	38.924	46.579
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	172.317	268.569
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	216.066	294.761
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	62.507	72.312
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	160.327	200.705
MRV	dez/23	Pró-soluto	13,08%	20	47.672	75.358
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	202.968	271.551
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	47.624	61.469
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	74.319	107.752
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	75.311	111.695
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	73.460	91.705
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	23.965	30.025
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	106.197	174.561
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	97.342	120.227
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	61.827	104.785
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	54.239	93.474
					4.312.162	3.778.976

[1] Para estas operações de venda de recebíveis, devido substancialmente, 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.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Imóveis em construção	4.385.275	3.956.696	1.801.112	1.750.252
Imóveis concluídos	301.933	202.503	100.981	99.331
Estoques de terrenos	4.034.834	4.351.301	1.852.721	2.218.500
Adiantamentos a fornecedores	137.975	120.635	93.966	81.701
Estoques de materiais	31.437	32.848	135	93
Total	8.891.454	8.663.983	3.848.915	4.149.877
Circulante	5.436.499	4.923.341	2.299.528	2.278.374
Não circulante	3.454.955	3.740.642	1.549.387	1.871.503
	8.891.454	8.663.983	3.848.915	4.149.877

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2025, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.613.927 referem-se a projetos lançados e R\$1.073.281 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 dezembro 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\$950.544 e R\$516.103 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 dezembro 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\$450.309 e R\$178.675 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$437.639 e R\$187.940 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e os respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritas na nota 22.

8. Participações em investidas

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

	31/12/25			2025		31/12/24			2024	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	(218.622)	(182.899)	(97.339)	(81.434)	83,66%	(121.282)	(101.465)	(105.218)	(87.640)
Mais valia		-	6.788	-	(394)		-	7.182	-	(1.332)
Ágio		-	-	-	-		-	14.269	-	-
Total MRL [1]		(218.622)	(176.111)	(97.339)	(81.828)		(121.282)	(80.014)	(105.218)	(88.972)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	80,05%	110.005	88.059	133.277	106.218	78,35%	186.727	146.301	78.396	61.548
Mais valia		-	-	-	(434)		-	-	-	(1.501)
Ágio		-	24.428	-	-		-	17.933	-	-
Total Prime [2]		110.005	112.487	133.277	105.784		186.727	164.234	78.396	60.047
SPEs e outras (40)		68.866	155.191	(2.836)	(784)		60.677	110.631	(25.960)	(11.072)
SCPs (34)		3.937	790	(7.412)	(4.475)		3.956	1.602	(8.105)	(4.856)
Total das controladas em conjunto		(35.814)	92.357	25.690	18.697		130.078	196.453	(60.887)	(44.853)
Eliminação de participações indiretas		-	(361.860)	-	(132.645)		-	(411.212)	-	(95.607)
Total das controladas em conjunto		(35.814)	(269.503)	25.690	(113.948)		130.078	(214.759)	(60.887)	(140.460)
Investimentos - Consolidado			333.573					355.233		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(603.076)					(569.992)		
Total das controladas em conjunto			(269.503)					(214.759)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	149.657	149.657	(1.355.964)	(1.355.964)	100,00%	898.421	898.421	(395.003)	(395.003)
MRV Construções Ltda.	95,00%	33.588	31.909	1.498	1.423	95,00%	32.090	30.486	338	321
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	129.089	69.005	19.509	10.642	54,55%	116.285	62.020	(29.578)	(14.977)
SCP Gran Regence	50,00%	15.696	7.848	13.161	6.581	50,00%	15.887	7.944	10.185	5.093
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	251	126	(1.285)	(643)	50,00%	176	88	(15.695)	(7.848)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	1.832	916	(3.135)	(1.568)	50,00%	3.582	1.791	(24.765)	(12.383)
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	8.069	4.035	(13.339)	(6.670)	50,00%	30.853	15.427	11.952	5.976
SCP SV Rizzo	50,00%	10.149	5.075	6.572	3.286	50,00%	23.550	11.775	22.574	11.287
SCP Trento 01	50,00%	24.896	12.448	16.015	8.008	50,00%	5.593	2.797	2.994	1.497
SCP Trento 06	50,00%	366	183	5.064	2.532	50,00%	10.918	5.459	17.815	8.908
SCPs (234)		498.386	298.019	8.355	2.343		521.474	305.326	(28.188)	(17.885)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	2.011	1.006	(4.030)	(2.015)	50,00%	10.573	5.287	23.230	11.615
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(30.210)	(18.126)	(11.343)	(6.806)	60,00%	(18.867)	(11.320)	(17.085)	(10.251)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	16.964	16.964	8.941	8.941	100,00%	8.652	8.652	597	597
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(9.009)	(8.919)	(24.801)	(24.553)	99,00%	23.710	23.473	21.892	21.673
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	5.869	5.869	6.720	6.720	100,00%	18.578	18.578	19.258	19.258
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	47.020	47.020	95.959	95.959	100,00%	20.070	20.070	22.496	22.496
MRV LXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	129.228	129.228	83.762	83.762	100,00%	101.246	101.246	47.126	47.126
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	116.042	116.042	89.567	89.567	100,00%	60.018	60.018	59.906	59.906
MRV MDI CE I Incorporações SPE Ltda.	100,00%	15.864	15.864	10.186	10.186	100,00%	5.612	5.612	1.718	1.718
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	4.340	4.340	4.193	4.193	100,00%	15.269	15.269	31.828	31.828
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	42.433	42.433	14.572	14.572	100,00%	32.086	32.086	10.596	10.596
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	3.534	3.534	10.423	10.423	100,00%	20.343	20.343	8.926	8.926
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	20.484	20.484	29.995	29.995	100,00%	(22.049)	(22.049)	(28.720)	(28.720)
MRV MRL Camp Nou Incorporações SPE Ltda.	99,00%	89.292	88.399	6.716	6.649	99,00%	83.555	82.719	72	71
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	149.713	74.857	32.385	16.193	50,00%	200.450	100.225	28.962	14.481
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	57.946	28.973	91.083	45.542	50,00%	41.990	20.995	28.619	14.310
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	61.442	60.828	11.860	11.741	99,00%	7.124	7.053	6.850	6.782
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	33.805	13.522	56.355	22.542	40,00%	13.313	5.325	19.184	7.674
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	145.827	72.914	125.234	62.617	50,00%	169.628	84.814	151.216	75.608
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	63.905	63.266	(25.848)	(25.590)	99,00%	72.911	72.182	80.601	79.795
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	17.890	17.711	8.259	8.176	99,00%	9.630	9.534	(15)	(15)
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	50,00%	13.993	6.997	13.127	6.564	50,00%	270	135	(30)	(15)
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	14.223	7.112	21.801	10.901	50,00%	2.114	1.057	2.151	1.076
MRV Prime XIX Incorporações SPE Ltda.	97,00%	19.633	19.044	10.295	9.986	97,00%	5.593	5.425	40	39
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	15.865	15.865	9.012	9.012	100,00%	5.363	5.363	4.235	4.235
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	372.749	372.749	223.252	223.252	100,00%	340.188	340.188	343.904	343.904
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	33.744	33.744	78.782	78.782	100,00%	19.131	19.131	17.877	17.877
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	94.245	94.245	63.575	63.575	100,00%	26.832	26.832	23.258	23.258
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(4.228)	(4.228)	(10.587)	(10.587)	100,00%	6.311	6.311	3.584	3.584
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	14.015	14.015	27.931	27.931	100,00%	15.226	15.226	61.912	61.912
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	27.031	27.031	9.569	9.569	100,00%	17.665	17.665	(4.161)	(4.161)
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	11.630	11.630	8.584	8.584	100,00%	8.783	8.783	3.784	3.784
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	20.462	20.257	5.684	5.627	99,00%	11.702	11.585	12.396	12.272
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(5.256)	(5.256)	(147)	(147)	100,00%	(5.110)	(5.110)	(9.579)	(9.579)
MRV XCIV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	45.876	45.876	10.019	10.019	100,00%	603	603	(231)	(231)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	55.566	55.566	3.667	3.667	100,00%	51.899	51.899	25.281	25.281
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	56.990	56.990	30.572	30.572	100,00%	26.418	26.418	7.099	7.099
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	37.606	37.606	4.208	4.208	100,00%	33.399	33.399	20.002	20.002
Luggo Sarandi Ltda.	100,00%	12.395	12.395	12.400	12.400	100,00%	4.198	4.198	(7)	(7)
MRV Fortal Ltda.	100,00%	2.042	2.042	(85)	(85)	100,00%	9.345	9.345	13.543	13.543
SPEs e outras (479)		77.172	(104.789)	(71.861)	(60.322)		142.593	(27.795)	(77.999)	(73.870)
Juros capitalizados		-	330.291	-	(68.635)		-	284.886	-	(60.308)
Total das controladas		2.772.122	2.424.612	(233.563)	(486.343)		3.255.194	2.837.190	536.945	370.155
Total das controladas e controladas em conjunto		2.736.308	2.516.969	(207.873)	(467.646)		3.385.272	3.033.643	476.058	325.302
Investimentos - Individual			3.130.213					3.525.581		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(613.244)					(491.938)		
Total das controladas e controladas em conjunto			2.516.969					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\$20.122 (R\$19.105 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “Outros passivos” e sua contrapartida em “Outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$10.504 a serem pagos em maio de 2028. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e outros ativos de R\$3.206. Em 2025, em virtude da falta de expectativa de benefícios econômicos futuros, o ágio gerado nesta transação foi integralmente baixado.
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em entregas atreladas aos pagamentos que ocorrerão até 2029, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$59.554 (R\$53.453 líquidos de AVP) na rubrica “Outros passivos” e sua contrapartida em “Outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024, R\$2.280 pagos em maio de 2025 e R\$41.708 a ser pago em três parcelas anuais de abril de 2027 a abril de 2029. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 80,05%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$7.372, ágio de R\$24.428 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$42.654, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$8.398 foram pagos em maio de 2025. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 31 de dezembro 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 dezembro de 2025, os valores restritos para distribuição montam em R\$270.192 (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)	Recebimento de dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:						
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	(101.465)	-	-	(81.434)	-	(182.899)
Mais valia	7.182	-	-	(394)	-	6.788
Ágio [1]	14.269	-	-	-	(14.269)	-
Total MRL	(80.014)	-	-	(81.828)	(14.269)	(176.111)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	146.301	-	(168.106)	106.218	3.646	88.059
Mais valia	-	-	-	(434)	434	-
Ágio	17.933	-	-	-	6.495	24.428
Total Prime	164.234	-	(168.106)	105.784	10.575	112.487
SPEs e outras (40)	110.631	45.344	-	(784)	-	155.191
SCPs (34)	1.602	3.663	-	(4.475)	-	790
Total das controladas em conjunto	196.453	49.007	(168.106)	18.697	(3.694)	92.357
Eliminação de participações indiretas	(411.212)	-	-	(132.645)	181.997	(361.860)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	49.007	(168.106)	(113.948)	178.303	(269.503)
Investimentos - Consolidado	355.233	25.124	(168.106)	(26.808)	148.130	333.573
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(569.992)	23.883	-	(87.140)	30.173	(603.076)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	49.007	(168.106)	(113.948)	178.303	(269.503)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [2]	898.421	756.242	-	(1.355.964)	(149.042)	149.657
MRV Construções Ltda.	30.486	-	-	1.423	-	31.909
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	62.020	-	-	10.642	(3.657)	69.005
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	101.246	(55.780)	-	83.762	-	129.228
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	60.018	(33.543)	-	89.567	-	116.042
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	340.188	(190.691)	-	223.252	-	372.749
SCPs (241)	350.607	(35.826)	-	13.869	-	328.650
SPEs e outras (516)	709.318	(327.978)	-	515.741	-	897.081
Juros capitalizados	284.886	-	-	(68.635)	114.040	330.291
Total das controladas	2.837.190	112.424	-	(486.343)	(38.659)	2.424.612
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	161.431	(168.106)	(467.646)	(42.353)	2.516.969
Investimentos - Individual	3.525.581	104.102	(168.106)	(289.011)	(42.353)	3.130.213
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(491.938)	57.329	-	(178.635)	-	(613.244)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	161.431	(168.106)	(467.646)	(42.353)	2.516.969
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Investimentos - Consolidado	281.424	32.702	(14.588)	(40.813)	96.508	355.233
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(482.733)	3.587	-	(99.647)	8.801	(569.992)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	36.289	(14.588)	(140.460)	105.309	(214.759)
Investimentos - Individual	3.563.258	(761.825)	(14.588)	537.854	200.882	3.525.581
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(324.429)	45.043	-	(212.552)	-	(491.938)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(716.782)	(14.588)	325.302	200.882	3.033.643

[1] Ágio baixado em virtude da falta de expectativa de benefícios econômicos futuros.

[2] 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:

	31/12/25				31/12/24			
	MRL	Prime	SPes e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPes e outras (40)	SCPs (34)
Ativo circulante	21.095	26.075	34.151	7.201	141.532	111.329	43.714	7.130
Ativo não circulante	484.683	377.077	177.766	5.858	467.504	377.871	182.159	5.430
	505.778	403.152	211.917	13.059	609.036	489.200	225.873	12.560
Passivo circulante	306.136	242.897	88.123	3.299	111.493	33.573	98.953	3.312
Passivo não circulante	418.264	50.250	54.928	5.823	618.825	268.900	66.243	5.292
Patrimônio líquido	(218.622)	110.005	68.866	3.937	(121.282)	186.727	60.677	3.956
	505.778	403.152	211.917	13.059	609.036	489.200	225.873	12.560
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	78,35	30 a 70	32 a 95

	2025				2024			
	MRL	Prime	SPes e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPes e outras (40)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	17.015	(254)	-	-	33.142	21
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(8.214)	(2.160)	-	-	(38.704)	(2.979)
Receitas (despesas) operacionais	(10.616)	(17.346)	(10.725)	(5.463)	(10.914)	(19.100)	(17.668)	(5.189)
Resultado de equivalência patrimonial	(9.276)	162.126	-	-	(28.253)	129.378	-	-
Resultado financeiro	(77.447)	(11.503)	(114)	473	(66.051)	(31.882)	(1.690)	68
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(798)	(8)	-	-	(1.040)	(26)
Resultado do exercício	(97.339)	133.277	(2.836)	(7.412)	(105.218)	78.396	(25.960)	(8.105)
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	78,35	30 a 70	32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/25		31/12/24	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	14.373.375	50,38%	12.835.192	43,61%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	263.879	0,92%	315.346	1,07%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	340.385	1,19%	309.848	1,05%
Outras sociedades	8.604.551	30,16%	10.105.096	34,34%
Empreendimentos com segregação	23.582.190	82,65%	23.565.482	80,07%
Saldos sem segregação	4.947.097	17,35%	5.865.205	19,93%
Total do Consolidado	28.529.287	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 31/12/25	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/25	Custo líquido 31/12/24
Edificações	2,56%	719.428	(1.436)	717.992	3	907.593	2.231.173
Obras em andamento		29.185	-	29.185	3	32.387	965.175
Estoque de terrenos		895.581	-	895.581	3	951.970	1.702.598
Direito de uso		100.364	-	100.364		100.364	115.294
Subtotal Resia		1.744.558	(1.436)	1.743.122		1.992.314	5.014.240
Edificações	4,00%	136.679	-	136.679	3	185.534	-
Obras em andamento		-	-	-		-	135.096
Estoque de terrenos		72.169	-	72.169	3	73.742	61.222
Subtotal Controladas		1.953.406	(1.436)	1.951.970		2.251.590	5.210.558
Obras em andamento		325	-	325	3	325	313
Estoque de terrenos		26.470	-	26.470	3	26.470	51.336
Subtotal Individual [1]		26.795	-	26.795		26.795	51.649
Edificações		856.107	(1.436)	854.671	3	1.093.127	2.231.173
Obras em andamento		29.510	-	29.510	3	32.712	1.100.584
Estoque de terrenos		994.220	-	994.220	3	1.052.182	1.815.156
Direito de uso		100.364	-	100.364		100.364	115.294
Total Consolidado [1]		1.980.201	(1.436)	1.978.765		2.278.385	5.262.207

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c).

Em 31 de dezembro de 2025, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$180.886 no Consolidado (R\$431.969 em 31 de dezembro de 2024).

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

Terrenos

Calculado mediante método comparativo direto de dados do mercado.

Projetos em construção

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

Projetos concluídos

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

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

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	5.262.207	4.033.526	51.649	59.983
Adições	213.574	919.496	890	3.588
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(34.685)	(109.320)	(24.866)	(2.343)
Transferência para controladas	-	-	-	(8.697)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(2.972.072)	(389.487)	-	-
Juros capitalizados	128.249	200.972	-	-
Baixa de juros capitalizados	-	(40.381)	-	-
Baixa por venda de ativo	-	(410.286)	-	-
Baixa por desconexão [1]	(64.602)	-	-	-
Depreciação	(26.041)	(8.177)	(878)	(882)
Cisão	(10.180)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(517.685)	1.065.864	-	-
Saldo final	1.978.765	5.262.207	26.795	51.649

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial	1.069.435	891.196
Transferências de propriedades para investimento	2.972.072	389.487
Adições	-	159.496
Baixa por venda de ativos	(543.944)	(581.869)
Juros capitalizados	-	2.081
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(1.046.214)	-
Baixa de juros capitalizados	-	(30.546)
Baixa por desconexão [2]	(16.757)	-
Ajuste de conversão de moeda	(139.822)	239.590
Saldo final [3]	2.294.770	1.069.435

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

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

[3] Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo deste grupo de ativos, calculado internamente, monta em R\$2.294.809 (US\$417.056) e são compostos por vários empreendimentos da controlada Resia.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:							
Custo:							
Direito de uso		419.976	116.308	(87.745)	(110.688)	(24.581)	313.270
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		61.601	23	(8)	1.048	(975)	61.689
Aeronaves e veículos em uso		49.186	-	(89)	-	(39)	49.058
Máquinas e equipamentos		1.093.253	174.739	(18.551)	90.223	(19.246)	1.320.418
Móveis e utensílios		8.309	104	(292)	-	(458)	7.663
Equipamentos e instalações de informática		19.441	93	(151)	-	(1.384)	17.999
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		124.582	10.223	(18.845)	13.666	-	129.626
Obras em andamento		21.557	12.937	(661)	(14.111)	(515)	19.207
Total Custo		1.797.905	314.427	(126.342)	(19.862)	(47.198)	1.918.930
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	107.552	40.384	(33.476)	(20.465)	(2.807)	91.188
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,51%	47.792	2.870	(8)	603	(353)	50.904
Aeronaves e veículos em uso	10,00%	9.169	3.522	-	-	(1)	12.690
Máquinas e equipamentos	12,62%	316.501	102.906	(13.455)	-	(3.001)	402.951
Móveis e utensílios	10,00%	4.432	690	(74)	-	(220)	4.828
Equipamentos e instalações de informática	19,98%	9.179	2.307	(89)	-	(398)	10.999
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	57.793	25.654	(18.672)	-	-	64.775
Total da depreciação acumulada		552.418	178.333	(65.774)	(19.862)	(6.780)	638.335
Total do imobilizado líquido		1.245.487	136.094	(60.568)	-	(40.418)	1.280.595
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:							
Total do imobilizado líquido		979.159	210.535	(15.693)	-	71.486	1.245.487

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:						
Custo:						
Direito de uso		183.746	98.273	(83.921)	-	198.098
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		46.923	23	(8)	445	47.383
Aeronaves e veículos em uso		48.825	-	-	-	48.825
Máquinas e equipamentos		928.259	165.575	(18.208)	-	1.075.626
Móveis e utensílios		3.976	104	(35)	-	4.045
Equipamentos e instalações de informática		5.725	71	(17)	-	5.779
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		50.241	3.737	(10.452)	2.327	45.853
Obras em andamento		5.427	3.241	-	(2.772)	5.896
Total Custo		1.273.122	271.024	(112.641)	-	1.431.505
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	81.422	19.139	(32.250)	-	68.311
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,51%	40.565	1.601	(8)	-	42.158
Aeronaves e veículos em uso	10,00%	9.162	3.505	-	-	12.667
Máquinas e equipamentos	12,62%	287.445	101.052	(13.149)	-	375.348
Móveis e utensílios	10,00%	2.489	147	(35)	-	2.601
Equipamentos e instalações de informática	19,98%	5.088	359	(16)	-	5.431
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	27.086	9.249	(10.334)	-	26.001
Total da depreciação acumulada		453.257	135.052	(55.792)	-	532.517
Total do imobilizado líquido		819.865	135.972	(56.849)	-	898.988
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Total do imobilizado líquido		706.886	115.181	(2.138)	(64)	819.865

Conforme descrito na nota 2.2 (h), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “Máquinas e equipamentos”, no valor de R\$671.728 no Consolidado e R\$671.077 no Individual, líquidos de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não existem bens oferecidos como garantia.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	380.775	3.230	(16.282)	20.411	(2.482)	385.652
Licença de uso de software	57.249	1.877	-	-	-	59.126
Intangível em desenvolvimento	42.979	96.789	-	(20.411)	-	119.357
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	505.003	101.896	(16.282)	-	(2.482)	588.135
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	265.905	46.580	(9.998)	-	(1.005)	301.482
Licença de uso de software	57.218	654	-	-	-	57.872
Total amortização acumulada	323.123	47.234	(9.998)	-	(1.005)	359.354
Total Intangível	181.880	54.662	(6.284)	-	(1.477)	228.781
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Total Intangível	180.006	(875)	(103)	-	2.852	181.880

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	352.224	722	-	20.411	373.357
Licença de uso de software	57.245	1.847	-	-	59.092
Intangível em desenvolvimento	41.463	95.793	-	(20.411)	116.845
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	474.932	98.362	-	-	573.294
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	252.539	43.405	-	-	295.944
Licença de uso de software	57.213	647	-	-	57.860
Total amortização acumulada	309.752	44.052	-	-	353.804
Total Intangível	165.180	54.310	-	-	219.490
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:					
Total Intangível	168.266	(3.086)	-	-	165.180

O valor classificado em “Marcas e patentes” é representado pela aquisição do direito de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, cujo valor contratual está suportado em estudos econômicos. Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista sua amortização. Esta avaliação está fundamentada na imprevisibilidade do período durante o qual este ativo gerará benefícios econômicos para o Grupo.

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

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “Despesas com vendas” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/25			31/12/24
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	-	-	-	27.200
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	-	-	-	75.902
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	-	-	-	34.335
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	-	-	-	522.759
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.855	523.360	529.215	505.954
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	21.072	837.890	858.962	822.948
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	7.643	399.843	407.486	389.505
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.610	232.223	236.833	226.378
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	-	-	-	118.411
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	240	32.768	33.008	32.950
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	472	65.292	65.764	65.655
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	1.355	239.088	240.443	240.330
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	212	68.905	69.117	66.212
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	13.264	300.000	313.264	310.182
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	557	150.000	150.557	150.392
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	124	100.000	100.124	100.052
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	17.927	538.669	556.596	550.607
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	1.813	108.408	110.221	105.389
Debênture - 29ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	07/30	102% DI + 0,58%	25.082	412.490	437.572	-
Debênture - 29ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	103% DI + 0,44%	557	9.063	9.620	-
Debênture - 29ª emissão - 3ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	IPCA + 8,87%	6.053	180.090	186.143	-
(-) Custo de captação				(20.515)	(70.400)	(90.915)	(92.763)
Total de debêntures e CRI - Individual				86.321	4.127.689	4.214.010	4.252.398
Financiamento à construção	R\$	11/25 a 03/32	TR + 8,30% a 9,91%	95.142	401.286	496.428	487.895
Financiamento à construção	R\$	02/26 a 01/28	DI + 2,08%	1.284	1.471	2.755	5.753
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 06/25	Poupança + 3,81%	-	-	-	38.428
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 09/27	TLP + 2,07% a 2,73%	58.360	175.000	233.360	131.959
Total empréstimos e financiamentos - Individual				154.786	577.757	732.543	664.035
Total Individual				241.107	4.705.446	4.946.553	4.916.433
Controladas:							
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	2.417	80.000	82.417	81.875
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.357	120.000	125.357	124.123
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	2.141	150.000	152.141	151.452
(-) Custo de captação				(839)	(1.284)	(2.123)	(2.946)
Total de debêntures e CRI - Controladas				9.076	348.716	357.792	354.504
<i>Project loans</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	-	-	131.481
<i>Project loans</i>	US\$	04/26 e 06/27	10,89% e 10,97%	27.584	126.098	153.682	266.096
<i>Project loans</i>	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	-	-	-	648.532
<i>Project loans</i>	US\$	03/26 a 05/27	Term sofr + 3,00% a 5,88%	58.122	375.159	433.281	693.178
<i>Loan agreements</i>	US\$	03/26 a 12/27	6,94% a 9,54%	272.121	220.097	492.218	1.489.328
<i>Loan agreements</i>	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	-	-	51.792
<i>Loan agreements</i>	US\$	01/26 a 09/28	Term sofr + 3,20% e 3,88%	240.807	142.864	383.671	435.443
<i>Loan agreements</i>	US\$	03/26 a 12/28	Sofr + 3,33%	143.062	566.747	709.809	-
Financiamento à construção	R\$	09/25 a 10/30	TR + 8,30% a 9,91%	93.010	497.197	590.207	544.850
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.418	893	6.311	11.513
Financiamento à construção	R\$	02/28 a 10/30	DI + 2,08% a 3,30%	161	10.750	10.911	27.897
Financiamento à construção - Urba	R\$	02/24 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	5.886	1.958	7.844	18.623
Financiamento à construção	R\$	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	263	27.104	27.367	3.385
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	144.125	347.139	491.264	189.043
Cédulas de créditos bancários - Urba	R\$	05/25 a 08/29	13,87% a 16,57%	1.020	1.676	2.696	-
(-) Custo de captação				(4.335)	(7.265)	(11.600)	(1.480)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				987.244	2.310.417	3.297.661	4.509.681
Total Controladas				996.320	2.659.133	3.655.453	4.864.185
Total Consolidado				1.237.427	7.364.579	8.602.006	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).

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	
	2025	2024
Saldo inicial	507.831	480.029
Transferências de empréstimos e financiamentos	1.241.874	211.448
Captações	-	24.798
Juros provisionados	65.395	48.949
Custo na captação de recursos	(2.217)	-
Amortização do custo na captação de recursos	4.446	-
Pagamento de principal	(420.694)	(311.254)
Pagamento de encargos financeiros	(69.724)	(66.376)
Ajuste de conversão de moeda	(68.765)	120.237
Saldo final	1.258.146	507.831

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 - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 27ª emissão	Única	100.000	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 1,91%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	1ª	538.669	10/24	Parcela única	Semestral	10/29	110% DI	110% DI + 0,59%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	2ª	102.755	10/24	Anual	Semestral	10/30 e 10/31	IPCA + 8,05%	IPCA + 8,68%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	1ª	412.490	08/25	Parcela única	Semestral	07/30	102% DI	102% DI + 0,58%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	2ª	9.063	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	103% DI	103% DI + 0,44%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	3ª	178.447	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	IPCA + 8,26%	IPCA + 8,87%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª emissão - Urba	Única	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	09/25 a 03/32	TR + 8,30% a 9,91%	TR + 8,30% a 9,91%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	02/26 a 10/30	DI + 2,08% a 3,30%	DI + 2,08% a 3,30%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	02/24 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,28% a 2,67%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	Poupança + 3,10%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	TLP + 2,07% a 2,73%
Cédulas de créditos bancários - Urba	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Project loans	-	-	03/22	Parcela única	Mensal	04/26 e 06/27	10,89% e 10,97%	10,89% e 10,97%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/26 a 05/27	Term sofr + 3,00% a 5,88%	Term sofr + 3,00% a 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	03/26 a 12/27	6,94% a 9,54%	6,94% a 9,54%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	01/26 a 09/28	Term sofr + 3,20% e 3,88%	Term sofr + 3,20% e 3,88%
Loan agreements	-	-	12/25	Semestral	Trimestral	03/26 a 12/28	Sofr + 3,33%	Sofr + 3,33%

A 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 28ª e 29ª emissões de debêntures da Companhia foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro 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 03/32	TR + 8,30% a 9,91%	872.869
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 06/29	DI + 2,08% a 3,30%	27.844
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	09/27	TLP + 2,07%	150.000
Debênture - 29ª emissão - 1ª série	R\$	08/25	Parcela única	Semestral	07/30	102% DI	412.490
Debênture - 29ª emissão - 2ª série	R\$	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	103% DI	9.063
Debênture - 29ª emissão - 3ª série	R\$	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	IPCA + 8,26%	178.447
Total - Individual							1.650.713
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/23 a 10/30	TR + 8,30% a 9,91%	1.102.797
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	03/25 a 01/30	DI + 2,08% a 3,30%	23.104
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	27.116
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/26 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,40%	388.869
Cédulas de créditos bancários	R\$	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	2.948
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	10/25 e 06/27	9,48% e 10,89%	25.135
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	01/26	Sofr + 2,90%	8.898
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/27 e 05/27	Term sofr + 2,85% e 3,00%	313.436
Loan agreements	US\$	Diversos	Mensal	Mensal	03/26 a 12/27	6,94% a 9,54%	508.281
Loan agreements	US\$	Diversos	Mensal	Mensal	10/26 a 09/28	Term sofr + 3,50%	167.565
Loan agreements	US\$	Diversos	Semestral	Trimestral	03/26 a 12/28	Sofr + 3,33%	734.833
Total - Controladas							3.302.982
Total - Consolidado							4.953.695

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.780.618	7.847.271	4.916.433	4.339.010
Captações	4.953.695	4.499.612	1.650.713	1.988.603
Juros provisionados	942.319	829.151	620.433	512.143
Ajuste ao valor justo	-	99.625	-	99.625
Custo na captação de recursos	(50.505)	(37.383)	(17.018)	(24.130)
Amortização do custo na captação de recursos	28.204	27.405	18.866	16.898
Pagamento de principal	(4.572.825)	(3.340.548)	(1.716.571)	(1.604.022)
Pagamento de encargos financeiros	(807.755)	(682.310)	(526.303)	(411.694)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(1.241.874)	(211.448)	-	-
Baixa por desconsolidação [1]	(33.250)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(396.621)	749.243	-	-
Saldo final	8.602.006	9.780.618	4.946.553	4.916.433

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$608.571, que apresentavam vencimentos entre junho de 2025 a novembro de 2029, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 9,91% a.a., DI + 2,08% a 3,30% a.a. e Poupança + 3,32% a 5,00% a.a.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente *loan agreements* no valor de R\$874.599 (US\$159.949), que apresentavam vencimentos entre novembro de 2025 a fevereiro de 2026, sujeitos a taxas contratuais de WSJ Prime + 0,35% a.a. e de 3,80% a 4,37% a.a.

b) Garantias e avais

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

	Consolidado							
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Cédulas de créditos bancários	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real	-	-	-	2.696	-	-	-	2.696
Real / aval	-	-	-	-	302.032	1.585.698	314.539	2.202.269
Real / direitos creditórios	-	-	1.135.512	-	284.931	-	943.607	2.364.050
Sem garantias	923.860	3.740.980	730.935	-	-	-	-	5.395.775
Total [1]	923.860	3.740.980	1.866.447	2.696	586.963	1.585.698	1.258.146	9.964.790

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

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

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	03/21	03/26	38.208
	09/21	09/26	185.932
	04/22	04/27	103.021
	12/23	12/26	60.077
	12/24	11/29	253.568
	06/25	06/28	39.302
	12/25	12/28	40.051
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	230.744
	04/22	04/27	51.510
			1.002.413

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	2.521.262	3.705.366	261.622	994.765
2 anos	2.315.863	2.168.189	469.561	243.037
3 anos	1.829.276	744.143	1.165.939	292.673
4 anos	1.789.186	1.284.675	1.635.023	1.115.430
Após 4 anos	1.509.203	2.483.265	1.505.323	2.363.291
Total	9.964.790	10.385.638	5.037.468	5.009.196

d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros brutos [1]	1.173.190	1.071.493	743.891	670.166
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(429.070)	(379.652)	(194.874)	(186.814)
Propriedade para investimento	(128.249)	(203.053)	-	-
Participações em investidas	-	-	(120.633)	(112.479)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	615.871	488.788	428.384	370.873
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.334.623	1.051.787	827.919	770.967
Ajuste de conversão de moeda	(45.047)	80.773	-	-
Encargos financeiros capitalizados	557.319	582.705	315.507	299.293
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(369.179)	(301.226)	(215.772)	(173.544)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(346.286)	(79.416)	(12.625)	(8.489)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 8)	-	-	(68.635)	(60.308)
Saldo final	1.131.430	1.334.623	846.394	827.919
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	950.544	902.654	516.103	543.033
Participações em investidas (nota 8)	-	-	330.291	284.886
Propriedade para investimento (nota 9)	180.886	431.969	-	-
	1.131.430	1.334.623	846.394	827.919

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,02% a.a. (11,78% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros

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

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

- Dívida líquida para a 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 25ª, 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 5ª (Urba), 7ª (Urba) e 8ª (Urba) emissões de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*) e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a pagar por aquisição de terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem aos valores apresentados nas contas "Imóveis a comercializar", no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
INCC	127.795	176.341	54.965	82.828
IGP-M	17.838	41.426	10.847	27.353
IPCA	95.812	128.274	24.941	16.531
DI	432.801	496.507	165.016	247.004
TR	293	1.691	187	1.520
Não indexados	2.737.788	2.596.839	1.177.667	1.143.666
Ajuste a valor presente	(21.664)	(45.702)	(8.598)	(22.100)
Total	3.390.663	3.395.376	1.425.025	1.496.802
Circulante	982.064	934.260	369.941	429.852
Não circulante	2.408.599	2.461.116	1.055.084	1.066.950
	3.390.663	3.395.376	1.425.025	1.496.802

Em 31 de dezembro de 2025, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.536.898 no Consolidado e R\$1.057.184 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). Os juros provenientes da atualização destes saldos são capitalizados integralmente na rubrica “Imóveis a comercializar” e são apropriados ao resultado quando da respectiva incorporação e venda das unidades imobiliárias. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (v).

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 dezembro de 2025, R\$731.502 (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\$273.400 (R\$361.771 em 31 de dezembro de 2024) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos

empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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

Em 31 de dezembro de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$895.845 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	
	2025	2024
Saldo inicial	3.395.376	3.418.908
Adições	891.736	890.323
Distratos	(175.939)	(198.355)
Pagamentos	(799.674)	(774.340)
Juros e AVP	79.164	58.840
Saldo final	3.390.663	3.395.376

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	982.064	934.260	369.941	429.852
2 anos	1.147.635	1.508.475	426.532	332.737
3 anos	262.502	233.754	169.459	127.817
4 anos	213.020	270.141	85.035	240.133
Após 4 anos	785.442	448.746	374.058	366.263
Total	3.390.663	3.395.376	1.425.025	1.496.802

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	555.383	218.519	267.552	117.030
Adiantamentos por permutas	260.591	209.174	97.380	123.895
	815.974	427.693	364.932	240.925
Circulante	563.842	269.384	276.632	146.046
Não circulante	252.132	158.309	88.300	94.879
	815.974	427.693	364.932	240.925

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

Em 31 de dezembro de 2025, do total de adiantamentos por permutas, R\$80.747 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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	563.842	269.384	276.632	146.046
2 anos	167.683	90.432	57.887	49.412
Após 2 anos	84.449	67.877	30.413	45.467
Total	815.974	427.693	364.932	240.925

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

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	31/12/25	31/12/24
1 ano	232.939	624.810
2 anos	183.204	-
	416.143	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.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Salários e ordenados	44.119	37.621	29.039	17.139
Encargos sociais	50.389	29.942	25.818	13.299
Provisão de férias, 13º salário e encargos	129.665	103.051	85.488	50.238
Provisão para PLR de empregados e administradores	62.532	65.398	40.000	45.000
Outros	4.199	2.619	2.414	1.283
Total	290.904	238.631	182.759	126.959

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Imposto de renda e contribuição social	26.139	15.517	9.414	5.329
PIS e COFINS a recolher	118.461	102.659	104.461	87.354
Impostos e contribuições retidos de terceiros	17.063	17.643	8.046	8.806
Impostos e contribuições retidos sobre salários	19.072	15.879	15.256	11.718
Outros	6.002	5.134	(31)	(67)
Total	186.737	156.832	137.146	113.140

Em 31 de dezembro 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\$262.518 e R\$197.097 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	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	330.689	278.504	148.382	135.634
Adições	104.794	136.416	42.234	57.095
Baixas	(96.214)	(84.231)	(46.759)	(44.347)
Saldo final	339.269	330.689	143.857	148.382
Circulante	91.355	106.446	39.802	53.344
Não circulante	247.914	224.243	104.055	95.038
	339.269	330.689	143.857	148.382

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

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	67.740	110.945	(20.724)	(111.047)	10.422	57.336
Trabalhistas	48.616	15.566	(9.078)	(24.429)	8.528	39.203
Outros	832	1.659	(174)	(1.574)	159	902
Total - 2025	117.188	128.170	(29.976)	(137.050)	19.109	97.441
Total - 2024	108.450	156.362	(21.647)	(144.781)	18.804	117.188
Individual:						
Cíveis	38.529	61.196	(14.945)	(58.228)	5.688	32.240
Trabalhistas	38.806	12.934	(8.390)	(19.107)	6.677	30.920
Outros	708	1.090	(172)	(961)	137	802
Total - 2025	78.043	75.220	(23.507)	(78.296)	12.502	63.962
Total - 2024	73.306	94.113	(15.014)	(87.155)	12.793	78.043

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			
	31/12/25		31/12/24		31/12/25		31/12/24	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	13.326	1.503	14.304	1.690	7.003	673	7.695	838
Trabalhistas	2.486	806	2.602	906	1.476	495	1.644	581
Outras	1.360	11	1.424	28	949	7	1.047	21
Total	17.172	2.320	18.330	2.624	9.428	1.175	10.386	1.440

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e das adições dos exercícios 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\$537.833 e R\$353.848 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro 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.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados.

A Administração do Grupo, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	2.264	18.488	-	-	1.951	18.371	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	58.833	60.462	-	-	1.717.215	1.457.053	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	194	-	-	-	194	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	469	293	-	-	469	293	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	39.232	34.083	-	-	22.081	18.927	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	326	597	-	-	51.469	150.018	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	120	1.094	-	-	-	746	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	287	200	-	-	177	18	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[19]	-	14.588	-	-	-	14.588	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	928	523	-	-	3.666	311	-	-
Acionista controlador	[9]	18.747	19.306	-	-	18.747	19.306	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	1.879	31.505
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	194	194	-	-	194	194
Outras partes relacionadas									
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	1	3	-	-	-	1
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	56	59	-	-	56	59
Novus Mídia S.A.	[16]	-	-	-	237	-	-	-	237
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	753	720	-	-	753	720
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	751	726	-	-	723	700
Landbank FIDC RL.	[24]	-	-	52.390	-	-	-	26.332	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[23]	-	-	12.600	24.757	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	10.152	11.146	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Landbank FIDC RL.	[24]	-	-	446.417	454.228	-	-	149.771	186.240
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	104.442	60.931	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	192.389	124.065	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	10.762	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]	-	-	-	90.217	-	-	-	87.827
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	3.863	5.596	-	-	3.863	5.596
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	37.011	49.500	-	-	37.011	49.500

	Consolidado				Individual				
	Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	125	3.037	-	-	-	-	-	-
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	14.878	291.368
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[20]	-	-	8.915	9.115	-	-	8.915	9.115
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[22]	-	-	9.590	3.958	-	-	9.590	3.958
Outras partes relacionadas									
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	2.614	5.251	-	-	1.919	4.025
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	9.742	9.881	-	-	9.556	9.526
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	907	537	-	-	269	537
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	522	619	-	-	522	619
Novus Mídia S.A.	[16]	-	-	-	881	-	-	-	881
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	249	-	410	655	-	-	-	-
ERVAL Aviation Holdings, LLC	[22]	-	-	-	2.718	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	1.304	2.567	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	2.086	1.234	-	-	2.086	1.234	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.176	1.879	-	-	1.176	1.879	-	-
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	5.277	4.796	-	-	5.277	4.796	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	101	97	-	-	101	97	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	4.887	3.844	-	-	4.293	3.350	-	-
Acionista controlador	[9]	1.170	2.139	1.729	1.438	1.170	2.139	1.729	1.438
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	3.080	21.643	-	-	3.080	21.643	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	31.443	21.781	-	-	10.900	8.599
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	33	8.001	-	-	33	8.001
Banco Inter S.A.	[23]	-	-	1.368	-	-	-	-	-
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	696	305	-	-	696	220	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	781	1.552	-	-
AHS Residential LLC	[7]	-	-	-	-	1.047	2.207	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	67	19	-	-	67	19	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	122	87	-	-	122	87	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	5.776	4.293	-	-	2.920	2.316	-	-

- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações apresentaram rendimento de 113,2% da taxa DI no Consolidado e Individual (103,5% no exercício findo em 31 de dezembro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 montam em R\$270.865 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto. Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG"), empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba") e para as controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. ("MRL") e Prime Incorporações e Construções S.A. ("Prime").

- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de “Fornecedores” e monta em R\$74.639 (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 dezembro 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 de diversos créditos concedidos à controlada AHS Residencial LLC ao longo de 2025, quitados integralmente no mesmo período, que possuíam remuneração de 8,4% a.a.
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII Incorporações SPE Ltda. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. Em abril de 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 36 parcelas mensais de R\$602 cada a ser paga a partir de janeiro de 2026. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (“Arena”). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$2.936 (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 dezembro de 2025, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$123 (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 tinham vigência até 28 de fevereiro de 2035 e eram reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 29 de dezembro de 2025, estes contratos foram distratados, sem penalidades para as partes.
- A controlada em conjunto Prime mantinha contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi, o qual foi encerrado em maio de 2025. O contrato de locação era reajustável pelo IPCA e em 31 de maio de 2025 estabelecia pagamento mensal total de R\$4 (R\$7 em 31 de dezembro de 2024). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R\$25 (R\$93 no exercício findo em 31 de dezembro 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 a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2025 e 2024.
- [18] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [19] Refere-se a dividendos recebidos em março de 2025.
- [20] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena, proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (“CAM”), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 84 parcelas em 31 de dezembro de 2025.
- [21] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas de SPEs no contexto dos negócios da Luggo, para a Brookfield Asset Management.
- [22] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.
- [23] Refere-se a *loan agreements* no valor de US\$2.290 em 31 de dezembro de 2025 (US\$3.998 em 31 de dezembro de 2024), contratado pela Controlada Resia em outubro de 2024, com vencimento em maio de 2026 e taxa contratual pré-fixada de 9,54% a.a.
- [24] Refere-se a aquisições de terrenos e materiais para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto a este fundo, controlado pelo Inter & Co, tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados à taxa do DI.

Nota:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	43.628	49.129	30.474	28.370
Participação nos lucros e resultados	13.095	20.768	11.200	12.600
Benefícios assistenciais	1.375	1.174	1.097	1.051
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	1.237	1.147	1.166	1.095
Plano de opção de ações e ações restritas	9.636	10.491	9.532	10.571
	68.971	82.709	53.469	53.687

[1] Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%. O Consolidado 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 dezembro de 2025 e 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	31/12/25		31/12/24	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.616	32,4	182.961	32,5
Administradores	5.528	1,0	4.344	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	12	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	374.670	66,6	375.509	66,7
Total	562.827	100,0	562.827	100,0

De acordo com o parágrafo 5º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Não houve aumentos de capital durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. No exercício findo em 31 de dezembro 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
Exercício findo em 31 de dezembro 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 12 de junho de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 12 de dezembro de 2026, na quantidade máxima de 6,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários do plano de outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações da Companhia.

Em 10 de dezembro de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 10 de junho de 2027, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários do plano de outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Espécie	Quantidade (mil)					R\$	
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Valor de mercado [1]	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:							
Ações ordinárias	1	-	-	-	1	8	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:							
Ações ordinárias	1	-	-	-	1	5	

[1] Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro 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.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia utilizou o saldo desta reserva que montava em R\$87.434 para absorver parcialmente o prejuízo gerado no exercício.

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 2025 a Companhia utilizou o saldo desta reserva que montava em R\$102.266 para absorver parcialmente o prejuízo gerado no exercício. 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 2025 a Companhia utilizou o saldo desta reserva que montava em R\$448.621 para absorver parcialmente o prejuízo gerado no exercício. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$503.202.

e) Planos de incentivo de longo prazo

O Conselho de Administração da Companhia cria periodicamente programas de incentivos de longo prazo para executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, na forma de planos de opções de ações e de ações restritas, onde são definidos o número de ações que os beneficiários terão direito de receber ou subscrever com o exercício da opção, preço de subscrição, prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção, inclusive regras em caso de desligamento, término de mandato, ou falecimento do beneficiário. O preço de emissão das ações a serem subscrevidas pelos integrantes dos planos de opções, em decorrência do exercício da opção, é equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

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

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

Planos	Aprovação	Opções/ações aprovadas	Opções/ações	Percentual concedido
I	26/04/24	25.327	21.392	84,46%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%
II - Urba	26/11/25	7.934	7.832	98,71%

Plano de opções de ações

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

As principais características dos programas são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de vesting	Preço de exercício	Valor justo	Participantes	Prazo final de exercício
10	I	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	R\$ 5,05	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
11	I	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	R\$ 4,98	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
12	I	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	R\$ 7,43	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
15	I	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	R\$ 7,65	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/35
16	I	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	R\$ 4,97	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
17	I	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	R\$ 4,70	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/31
18	I	20/06/23	2.951	Até 5 anos	R\$ 6,96	R\$ 5,02	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/32
01	I	11/07/24	2.330	Até 5 anos	R\$ 6,84	R\$ 4,09	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
02	I	10/04/25	2.376	Até 5 anos	R\$ 4,93	R\$ 2,87	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/34
01 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	R\$ 1,20	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
02 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	R\$ 1,15	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
01 - Urba	II	26/11/25	7.401	Até 5 anos	R\$ 0,75	R\$ 0,93	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/32

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
10	55	1.524	-	(43)	-	1.481
11	58	2.053	-	(47)	-	2.006
12	52	2.008	-	(29)	-	1.979
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	56	2.169	-	(52)	-	2.117
17	66	2.471	-	(69)	-	2.402
18	69	2.896	-	(55)	-	2.841
01	79	1.993	-	(23)	-	1.970
02	80	-	2.376	-	(9)	2.367
		18.314	2.376	(318)	(9)	20.363
Preço de exercício médio ponderado das opções		10,95	4,93	10,95	4,93	10,25

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
9	-	1.194	-	(1.194)	-	-
10	56	1.558	-	(34)	-	1.524
11	59	2.099	-	(46)	-	2.053
12	53	2.026	-	(18)	-	2.008
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.169	-	-	-	2.169
17	67	2.490	-	(19)	-	2.471
18	70	2.924	-	(28)	-	2.896
19	-	-	3.000	(3.000)	-	-
01	80	-	1.993	-	-	1.993
		17.660	4.993	(4.339)	-	18.314
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,31	9,76	-	10,95

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
10	1.481	-	-	-	2,0
11	2.006	-	-	-	3,0
12	1.979	-	-	-	4,0
15	800	2.203	7.263	5,1	10,1
16	2.117	1.150	-	-	5,0
17	959	1.812	1.180	1,0	6,0
18	850	2.569	3.358	2,0	7,0
01	394	2.323	4.289	3,0	8,0
02	229	1.667	4.278	4,1	9,1
01 - Urba	920	-	-	-	2,0
02 - Urba	10	84	-	-	3,0
01 - Urba	-	87	3.720	4,1	7,1
2025	11.745	11.895	24.088	5,1	10,1
2024	9.751	13.324	26.231	5,2	8,2

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, considerando a data de cada exercício, foi de R\$7,62. Não houve exercício de opções de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$596 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$3 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programas											
	10	11	12	15	16	17	18	1	2	01 - Urba	02 - Urba	01 - Urba
Preço de exercício	R\$ 14,52	R\$ 15,51	R\$ 12,73	R\$ 12,35	R\$ 12,35	R\$ 8,45	R\$ 6,96	R\$ 6,84	R\$ 4,92	R\$ 1,34	R\$ 1,49	R\$ 0,75
Taxa livre de risco	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	13,14%	11,52%	11,41%	14,25%	7,11%	8,27%	14,13%
Duração do exercício em anos	10	10	10	14	9	10	10	10	10	7	7	7
Volatilidade anualizada esperada	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	46,01%	50,94%	53,39%	49,81%	42,14%	42,49%	49,36%
Dividendos esperados	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 5,05	R\$ 4,98	R\$ 7,43	R\$ 7,65	R\$ 4,97	R\$ 4,70	R\$ 5,02	R\$ 4,09	R\$ 2,87	R\$ 1,20	R\$ 1,15	R\$ 0,93

A volatilidade esperada foi calculada pelo histórico da Companhia até a data do início de cada plano. A taxa de juros livre de risco foi baseada na projeção anualizada da taxa DI, considerando o prazo esperado de exercício das opções outorgadas, na data de início de cada plano.

Em 31 de dezembro de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 20.363 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,49% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,15% em 31 de dezembro de 2024).

Ações restritas

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

As principais características dos programas são como segue:

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

A movimentação das ações de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Entregues	Saldo final
01	71	514	-	(16)	-	498
02	82	-	670	(148)	-	522
		514	670	(164)	-	1.020

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Entregues	Saldo final
01	80	-	514	-	-	514
		-	514	-	-	514

Programa	Outras informações		
	Custo das ações no exercício	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	1.568	2.779	1,8
02	697	2.185	2,3
2025	2.265	4.964	2,3
2024	356	4.347	2,8

Em 31 de dezembro de 2025, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 1.020 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,18% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (0,09% em 31 de dezembro de 2024).

f) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Nos exercícios de 2025 e 2024, 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. Em dezembro de 2025, em razão da descontinuidade da relação de *hedge*, o saldo remanescente foi integralmente transferido para o resultado do exercício.

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).

h) Participações de acionistas não controladores

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial	1.037.834	819.287
Transações de capital	(61.588)	(65.752)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(221.717)	(2.161)
Ajuste de conversão de moedas	(92.131)	180.655
Variação das participações indiretas	165.435	84.700
Participação nos resultados do exercício	(448)	21.105
Saldo final	827.385	1.037.834

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$61.588 e uma perda de R\$14.746 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$65.752 e uma perda de R\$35.521 para os acionistas da Controladora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) registradas diretamente no patrimônio líquido.

i) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2025	2024
Resultado básico por ação:		
Prejuízo do exercício	(1.042.256)	(503.202)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.807
Resultado por ação básico - em R\$	(1,85183)	(0,89409)
Resultado diluído por ação:		
Prejuízo do exercício	(1.042.256)	(503.202)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.825	562.807
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.825	562.807
Resultado por ação diluído - em R\$	(1,85183)	(0,89409)

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados quatro segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas e controladas em conjunto;
- Luggo: Locação de imóveis residenciais no Brasil: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais no Brasil próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos;
- Resia: Locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA): este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA) próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A estratégia do Grupo é desenvolver projetos (através da construção de ativos próprios), disponibilizá-los para aluguel e, dependendo das condições de mercado, vender estes imóveis;
- Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

A composição patrimonial e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	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	3.082.101	261.452	11.406	170.516	3.525.475	3.679.407	265.272	27.568	156.911	4.129.158
Clientes	7.066.326	34.396	43.474	702.719	7.846.915	6.200.995	3.350	93.819	405.110	6.703.274
Estoques	7.932.202	23.820	1.931	933.501	8.891.454	7.907.156	29.451	1.496	725.880	8.663.983
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	4.037.892	235.643	-	4.273.535	-	6.083.675	247.967	-	6.331.642
Outros ativos	3.269.787	509.962	61.696	150.463	3.991.908	2.971.563	511.824	17.180	102.063	3.602.630
Total do ativo	21.350.416	4.867.522	354.150	1.957.199	28.529.287	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.066.302	3.419.263	-	374.587	9.860.152	5.665.010	4.222.201	16.598	384.640	10.288.449
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.893.352	-	1.689	495.622	3.390.663	2.982.915	-	12.002	400.459	3.395.376
Adiantamento de clientes	725.176	-	4.385	86.413	815.974	409.406	-	3.311	14.976	427.693
Passivo de cessão	3.643.651	-	-	668.511	4.312.162	3.459.163	-	-	319.813	3.778.976
Outros passivos	3.062.099	638.935	107.972	186.133	3.995.139	2.902.218	928.680	111.901	126.971	4.069.770
Total do passivo	16.390.580	4.058.198	114.046	1.811.266	22.374.090	15.418.712	5.150.881	143.812	1.246.859	21.960.264
Ativos líquidos do segmento operacional	4.959.836	809.324	240.104	145.933	6.155.197	5.340.409	1.742.691	244.218	143.105	7.470.423
Total do passivo e patrimônio líquido	21.350.416	4.867.522	354.150	1.957.199	28.529.287	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687

	2025					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	10.143.805	350.073	41.238	371.120	10.906.236	8.455.530	98.977	202.283	252.245	9.009.035
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(7.059.474)	(405.108)	(32.737)	(209.123)	(7.706.442)	(6.223.904)	(135.324)	(138.392)	(135.539)	(6.633.159)
Resultado bruto	3.084.331	(55.035)	8.501	161.997	3.199.794	2.231.626	(36.347)	63.891	116.706	2.375.876
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(910.020)	(933)	(14.481)	(37.081)	(962.515)	(755.451)	(169)	(12.113)	(29.624)	(797.357)
Despesas gerais e administrativas	(500.924)	(87.159)	(13.891)	(25.547)	(627.521)	(471.385)	(169.078)	(13.366)	(24.227)	(678.056)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(177.731)	(1.108.677)	(4.865)	(3.341)	(1.294.614)	(157.464)	(163.858)	482	(5.623)	(326.463)
Resultado de equivalência patrimonial	(110.492)	-	-	(3.456)	(113.948)	(134.773)	-	-	(5.687)	(140.460)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	1.385.164	(1.251.804)	(24.736)	92.572	201.196	712.553	(369.452)	38.894	51.545	433.540
Despesas financeiras	(1.320.788)	(169.117)	(22.824)	(98.975)	(1.611.704)	(1.108.322)	(81.753)	(16.156)	(58.315)	(1.264.546)
Receitas financeiras	517.298	4.065	2.025	46.655	570.043	466.989	7.475	1.463	21.470	497.397
Resultado antes do IR e CS	581.674	(1.416.856)	(45.535)	40.252	(840.465)	71.220	(443.730)	24.201	14.700	(333.609)
Imposto de renda e contribuição social	(186.426)	-	(1.864)	(13.949)	(202.239)	(155.596)	21.690	(2.299)	(12.283)	(148.488)
Resultado líquido do exercício	395.248	(1.416.856)	(47.399)	26.303	(1.042.704)	(84.376)	(422.040)	21.902	2.417	(482.097)

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	11.407.569	9.448.556	4.649.924	3.566.024
Unidades imobiliárias permutadas	6.110	23.962	6.088	3.442
Locação e outros serviços	407.457	231.530	32.974	124.440
Receitas de serviços de construção	125	3.037	-	-
Distratos	(538.465)	(320.892)	(197.095)	(118.540)
Provisão para risco de crédito	(180.524)	(200.966)	(81.270)	(98.605)
	11.102.272	9.185.227	4.410.621	3.476.761
Impostos sobre as vendas	(196.036)	(176.192)	(68.480)	(65.545)
Receita operacional líquida	10.906.236	9.009.035	4.342.141	3.411.216

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Receita líquida proveniente de unidades em construção	10.164.583	8.380.452
Custos dos imóveis vendidos em construção	(7.073.208)	(5.965.902)
Lucro bruto reconhecido	3.091.375	2.414.550

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são de R\$540.282 e R\$200.260, respectivamente.

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(369.179)	(301.226)	(215.772)	(173.544)
Custo de locação e administração de imóveis	(409.043)	(138.296)	(4.435)	(2.855)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(6.928.220)	(6.193.637)	(2.886.087)	(2.419.287)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(7.706.442)	(6.633.159)	(3.106.294)	(2.595.686)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(429.447)	(445.407)	(319.277)	(291.756)
Honorários da administração	(43.628)	(49.129)	(30.474)	(28.370)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(46.448)	(21.241)	(43.208)	(37.701)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(14.160)	(13.680)	(13.989)	(14.636)
Comissões e corretagens	(198.592)	(232.011)	(79.317)	(86.502)
Premiação comercial	(54.738)	(70.689)	(52.537)	(32.051)
Propaganda e publicidade	(314.725)	(182.528)	(207.853)	(142.798)
Consultorias e serviços	(162.244)	(173.246)	(129.955)	(127.444)
Depreciação e amortização	(89.875)	(104.160)	(67.677)	(70.705)
Utilidades	(10.574)	(13.669)	(7.373)	(7.975)
Treinamentos	(2.176)	(2.847)	(2.461)	(2.679)
Outras	(223.429)	(166.806)	(125.044)	(119.221)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.590.036)	(1.475.413)	(1.079.165)	(961.838)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(962.515)	(797.357)	(574.313)	(484.377)
Despesas gerais e administrativas	(627.521)	(678.056)	(504.852)	(477.461)
	(1.590.036)	(1.475.413)	(1.079.165)	(961.838)

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(49.405)	(56.318)	(25.641)	(37.589)
Resultado na venda de imobilizado	(181)	101	(85)	101
Doações – Instituto MRV	(3.214)	(3.691)	(3.214)	(3.691)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	(12.336)	(42.024)	-	3.020
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(1.046.214)	-	-	-
Outras:				
Receitas	33.941	(940)	1.279	(848)
Despesas [2]	(217.205)	(223.591)	(95.488)	(61.424)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.294.614)	(326.463)	(123.149)	(100.431)

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

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(615.871)	(488.788)	(428.384)	(370.873)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	58.542	(243.030)	58.542	(243.030)
Despesa com venda da carteira [1]	(941.362)	(477.002)	(404.783)	(211.084)
Taxas, tarifas e impostos	(37.280)	(22.382)	(17.837)	(9.650)
Outras despesas financeiras	(75.733)	(33.344)	(22.719)	(3.690)
	(1.611.704)	(1.264.546)	(815.181)	(838.327)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	260.485	246.174	155.676	188.204
Juros de contratos de mútuo	9.547	8.126	7.471	7.391
Outras receitas financeiras	110.959	115.467	38.055	54.928
	380.991	369.767	201.202	250.523
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	189.052	127.630	78.284	62.047
	570.043	497.397	279.486	312.570
Resultado financeiro	(1.041.661)	(767.149)	(535.695)	(525.757)

[1] Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desconhecidos, 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	31/12/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			8.189.664	8.189.664	7.107.256	7.107.256
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	7.387.258	7.387.258	6.357.545	6.357.545
Caixa e bancos		4	244.021	244.021	309.144	309.144
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	459.657	459.657	345.729	345.729
Créditos com empresas ligadas			98.728	98.728	94.838	94.838
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			3.289.028	3.289.028	3.820.014	3.820.014
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.975.830	2.975.830	2.560.731	2.560.731
Fundos de investimentos não restritos	2		-	-	706.966	706.966
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	118.952	118.952	240.522	240.522
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		14.487	14.487	87.065	87.065
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	6.298	6.298	25.652	25.652
Conta <i>escrow</i>	2	5	64.351	64.351	63.688	63.688
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	9.027	9.027	11.600	11.600
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	73.452	73.452	81.706	81.706
Aplicação vinculada em poupança	2		19.057	19.057	42.084	42.084
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	7.574	7.574	-	-
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			16.967.035	16.827.723	17.005.478	16.801.919
Empréstimos, financiamentos e debêntures			9.619.709	9.480.397	10.048.119	9.844.560
Contas a pagar por aquisição de terrenos			853.765	853.765	899.344	899.344
Contas a pagar por aquisição de investimento			34.305	34.305	19.666	19.666
Fornecedores			865.422	865.422	851.597	851.597
Passivo de cessão		6 (e)	4.312.162	4.312.162	3.778.976	3.778.976
Outros passivos			1.281.672	1.281.672	1.407.776	1.407.776
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			297.414	297.414	437.975	437.975
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		240.443	240.443	240.330	240.330
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	56.971	56.971	194.565	194.565
Outros passivos	2	19 [15]	-	-	3.080	3.080
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.536.898	2.536.898	2.496.032	2.496.032
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	13	2.536.898	2.536.898	2.496.032	2.496.032

[1] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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 dezembro de 2025 e de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contração	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/25		Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado	
Swap [2]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.403	238.809	(14.931)	(8.878)	(14.525)	-	
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	66.668	-	-	-	(43.757)	-	-	
Swap	R\$	07/24	MRVE3 / DI + 1,15%	01/26	175.293	-	-	-	(10.923)	-	-	
Swap	R\$	07/25	MRVE3 [1] / DI + 1,05%	12/26	36.844	47.382	39.424	7.574	-	7.574	-	
Swap	R\$	12/25	MRVE3 [1] / DI + 1,00%	06/27	201.612	188.090	203.166	(17.935)	-	(17.935)	-	
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	36.005	76.742	(7.219)	(43.574)	-	-	
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	20.306	42.278	(3.979)	(23.552)	-	-	
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	15.334	33.966	(3.153)	(19.860)	-	-	
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	52.233	83.412	(6.966)	(34.329)	-	-	
Swap [2]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	49.705	68.018	(2.788)	(20.602)	-	-	
								(49.397)	(223.530)	(24.886)	-	

[1] O preço da ação de fechamento em 31/12/25 foi de R\$7,79/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,39/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$133.108 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,38/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$37.732, 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.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	7.574
Passivo circulante	(24.105)
Passivo não circulante	(32.866)
Total do passivo	(56.971)

Tipo de operação	Moeda	Contração	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
2025			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(8.582)	21.399	12.817
<i>Swaps sem hedge</i>	(82.347)	37.143	(45.204)
Efeito no resultado	(90.929)	58.542	(32.387)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	-	-
Efeito líquido no resultado	(90.929)	58.542	(32.387)
Outros resultados abrangentes	11.085	66.863	77.948
2024			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(126.999)	64.029	(62.970)
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	1.468	-	1.468
<i>Swaps sem hedge</i>	-	(207.434)	(207.434)
Efeito no resultado	(125.531)	(143.405)	(268.936)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(99.625)	(99.625)
Efeito líquido no resultado	(125.531)	(243.030)	(368.561)
Outros resultados abrangentes	-	(49.437)	(49.437)

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 dezembro de 2025 e de 2024, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (e), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos os instrumentos. 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
					31/12/25	2025	31/12/24	2024
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	-	-	(28.781)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	(35.871)
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	(20.632)
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	(14.341)
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(240.443)	-	(240.330)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.889.088		(240.443)	-	(240.330)	(99.625)
				Pontas ativas				
Operação de swap [1]	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	-	-	28.781
Operação de swap [1]	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	-	-	35.871
Operação de swap [1]	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	-	-	20.653
Operação de swap [1]	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	-	-	14.341
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	238.404	-	238.291	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.898.504		238.404	-	238.291	99.646
				Pontas passivas				
				DI + 1,65%	-	-	-	28.054
				DI + 1,29%	-	-	-	(8.835)
				DI + 1,00%	-	-	-	(11.362)
				DI + 1,27%	-	-	-	(7.550)
				DI + 1,90%	(253.335)	21.399	(274.354)	(35.924)
					(253.335)	21.399	(274.354)	(35.617)
				Posição líquida swap	(14.931)	21.399	(36.063)	64.029
				Posição líquida total	(255.374)	21.399	(276.393)	(35.596)

[1] Instrumentos quitados antecipadamente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/12/25	2025	31/12/24	2024
Operação de <i>swap</i>	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$47.000	Dólar + 4%	-	39.462	5.899	(17.171)
				Pontas passivas				
				76% DI	-	(31.255)	(8.745)	14.222
				Posição líquida <i>swap</i>	-	8.207	(2.846)	(2.949)
Operação de <i>swap</i>	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$35.000	Dólar + 3,85%	3.701	(2.182)	12.186	(7.414)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(10.920)	18.476	(29.396)	1.067
				Posição líquida <i>swap</i>	(7.219)	16.294	(17.210)	(6.347)
Operação de <i>swap</i>	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$20.000	Dólar + 3,85%	2.115	(1.248)	6.963	(4.329)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(6.094)	10.269	(16.363)	382
				Posição líquida <i>swap</i>	(3.979)	9.021	(9.400)	(3.947)
Operação de <i>swap</i>	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$15.000	Dólar + 3,80%	1.566	(949)	5.155	(3.050)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(4.719)	8.018	(12.737)	1.011
				Posição líquida <i>swap</i>	(3.153)	7.069	(7.582)	(2.039)
Operação de <i>swap</i>	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$60.000	Dólar + 3,98%	6.559	(5.480)	21.596	(13.525)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(13.525)	22.202	(35.727)	(5.918)
				Posição líquida <i>swap</i>	(6.966)	16.722	(14.131)	(19.443)
Operação de <i>swap</i>	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)			US\$60.000	Dólar + 4,37%	3.601	(5.180)	15.970	(22.355)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(6.389)	14.730	(21.119)	7.643
				Posição líquida <i>swap</i>	(2.788)	9.550	(5.149)	(14.712)
				Posição líquida total [1]	(24.105)	66.863	(56.318)	(49.437)

[1] O saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2025, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de *hedge* no valor de R\$36.612 no exercício findo naquela data.

Em dezembro de 2025, houve a quitação antecipada da referida dívida, mantendo em aberto os instrumentos financeiros relacionados. Dada a descontinuidade da relação de *hedge*, o saldo da reserva anteriormente existente foi integralmente baixada para o resultado no valor de R\$11.085.

b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade das suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 12, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9.860.152	10.288.449	4.946.553	4.916.433
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.525.475)	(4.129.158)	(1.888.144)	(2.730.363)
Dívida Líquida	6.334.677	6.159.291	3.058.409	2.186.070
Patrimônio Líquido ("PL")	6.155.197	7.470.423	5.327.812	6.432.589
Dívida Líquida / PL	102,9%	82,4%	57,4%	34,0%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 12.

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 dezembro 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 2026 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2026. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2026 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [4]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/25	Taxa anual estimada para 2026	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.144.535	(4.096.983)	(1.952.448)	14,26%	13,82% [1]	-0,44%	8.591
IGP-M	79.514	(17.838)	61.676	-1,05%	4,20% [2]	5,25%	3.238
INCC-M	3.113.751	(127.795)	2.985.956	6,09%	4,47% [1]	-1,62%	(48.372)
TR	-	(1.093.239)	(1.093.239)	1,97%	2,04% [1]	0,07%	(765)
IPCA	1.066.714	(5.493.871)	(4.427.157)	4,26%	4,47% [2]	0,21%	(9.297)
Poupança	138.009	(27.367)	110.642	7,54%	8,16% [2]	0,63%	697
TLP	-	(724.624)	(724.624)	11,19%	11,41% [3]	0,22%	(1.594)
							<u>(47.502)</u>
Cenário I:							
DI	2.144.535	(4.096.983)	(1.952.448)	14,26%	17,28%	3,02%	(58.964)
IGP-M	79.514	(17.838)	61.676	-1,05%	3,15%	4,20%	2.590
INCC-M	3.113.751	(127.795)	2.985.956	6,09%	3,35%	-2,74%	(81.815)
TR	-	(1.093.239)	(1.093.239)	1,97%	2,55%	0,58%	(6.341)
IPCA	1.066.714	(5.493.871)	(4.427.157)	4,26%	5,59%	1,33%	(58.881)
Poupança	138.009	(27.367)	110.642	7,54%	6,12%	-1,42%	(1.571)
TLP	-	(724.624)	(724.624)	11,19%	14,26%	3,07%	(22.246)
							<u>(227.228)</u>
Cenário II:							
DI	2.144.535	(4.096.983)	(1.952.448)	14,26%	20,73%	6,47%	(126.323)
IGP-M	79.514	(17.838)	61.676	-1,05%	2,10%	3,15%	1.943
INCC-M	3.113.751	(127.795)	2.985.956	6,09%	2,24%	-3,85%	(114.959)
TR	-	(1.093.239)	(1.093.239)	1,97%	3,06%	1,09%	(11.916)
IPCA	1.066.714	(5.493.871)	(4.427.157)	4,26%	6,71%	2,45%	(108.465)
Poupança	138.009	(27.367)	110.642	7,54%	4,08%	-3,46%	(3.828)
TLP	-	(724.624)	(724.624)	11,19%	17,11%	5,92%	(42.898)
							<u>(406.446)</u>

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

[3] Dados obtidos no site do BNDDES.

[4] Os passivos financeiros expostos ao DI e IPCA representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 40% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois seria capitalizada nos estoques.

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 2026.

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 dezembro de 2025 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.471.707	4.118.683	3.356.582	10.858.076	21.805.048
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	477.140	1.351.578	349.104	754.882	2.932.704
Passivos não remunerados	2.045.398	1.230.247	256.214	938.571	4.470.430
Total	5.994.245	6.700.508	3.961.900	12.551.529	29.208.182
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.446.184	1.541.984	1.915.865	6.633.067	11.537.100
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	99.984	84.578	304.746	154.721	644.029
Passivos não remunerados	1.071.490	548.967	171.776	431.510	2.223.743
Total	2.617.658	2.175.529	2.392.387	7.219.298	14.404.872

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. Em dezembro houve a quitação da referida dívida e por esse motivo o saldo de R\$11.085 registrado no patrimônio líquido foi transferido para o resultado.

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,78, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2025 (R\$5,50) 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\$5,50	R\$5,78	R\$6,88	R\$8,25
Empréstimos e financiamentos	(621.413)	(3.419.263)	(3.590.226)	(4.274.079)	(5.128.894)
Fornecedores	(6.646)	(36.569)	(38.397)	(45.711)	(54.853)
Outros passivos	(105.873)	(582.552)	(611.683)	(728.194)	(873.833)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	47.516	261.452	274.525	326.815	392.178
Passivo líquido exposto	(686.416)	(3.776.932)	(3.965.781)	(4.721.169)	(5.665.402)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(188.849)	(944.237)	(1.888.470)

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).
- (ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating igual ou 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.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	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)	(78.281)	(59.180)	(27.296)	(21.591)
Contribuição social (CSLL)	(39.296)	(30.334)	(13.638)	(10.858)
Total - IR e CS	(117.577)	(89.514)	(40.934)	(32.449)
PIS	(21.645)	(16.063)	(7.099)	(5.542)
COFINS	(100.120)	(74.177)	(32.726)	(25.280)
Total - PIS e COFINS	(121.765)	(90.240)	(39.825)	(30.822)
	(239.342)	(179.754)	(80.759)	(63.271)
Circulante	(106.201)	(83.044)	(35.401)	(29.435)
Não circulante	(133.141)	(96.710)	(45.358)	(33.836)
	(239.342)	(179.754)	(80.759)	(63.271)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	98.554	112.463	155.619	164.182
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	(28.063)	(17.286)	(8.485)	(8.563)
Ajuste de conversão de moeda	-	3.377	-	-
Saldo final	70.491	98.554	147.134	155.619

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	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	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	(126.120)	(93.664)	(44.919)	(34.790)
(-) Adiantamentos de clientes	8.543	4.150	3.985	2.341
Passivo diferido	(117.577)	(89.514)	(40.934)	(32.449)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(840.465)	(333.609)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal [1]	285.758	113.427
Receita de incorporação imobiliária - controladas	6.317.021	5.577.819
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(121.287)	(107.094)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	-	21.690
Receitas financeiras - controladas [2]	(60.100)	(38.752)
IRPJ e CSLL nas controladas	(181.387)	(124.156)
IRPJ e CSLL no Individual	(72.448)	(56.008)
Efeito RET 1% [3]	35.761	14.350
Outros	15.835	17.326
Despesa no resultado	(202.239)	(148.488)
Composição da despesa no resultado		
Corrente	(174.176)	(131.202)
Diferido	(28.063)	(17.286)
	(202.239)	(148.488)

[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). 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).

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

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

	Individual	
	2025	2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(969.808)	(447.194)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal	329.735	152.046
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(135.664)	131.107
Patrimônios de afetação	220.431	155.948
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(428.173)	(351.902)
Resultado com swaps	(46.367)	(117.206)
Outras (adições) exclusões permanentes	(12.410)	(26.001)
Despesa no resultado	(72.448)	(56.008)
Composição da despesa no resultado		
Corrente	(63.963)	(47.445)
Diferido	(8.485)	(8.563)
	(72.448)	(56.008)

Em 31 de dezembro de 2025, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

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

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	557.319	582.705	315.507	299.293
Direito de uso - CPC 06 (R2), líquido	62.039	106.899	46.602	19.425
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(657.507)	1.305.454	-	-
Imobilizado (nota 10)	(40.418)	71.486	-	-
Intangível (nota 11)	(1.477)	2.852	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(465.386)	869.480	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(34.685)	(109.320)	(24.866)	(2.343)
Para controladas	-	-	-	(8.697)
Perda por redução ao valor recuperável (nota 9 e 23)	(1.046.214)	-	-	-
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(32.387)	(268.936)	(32.387)	(268.936)
Adições de passivo de cessão	186.663	159.431	79.831	73.843
Transação de capital	(34.748)	33.996	-	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	21.895.924	18.565.705	9.282.977	7.361.921
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(17.472.639)	(14.258.633)	(7.481.113)	(5.573.747)
Distratos - receitas estornadas	20.578	7.110	1.204	654
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(17.452.061)	(14.251.523)	(7.479.909)	(5.573.093)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.443.863	4.314.182	1.803.068	1.788.828
(ii) Receita de indenização por distratos	629	329	13	5 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	1.702	894	-	133 [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	20.578	7.110	1.204	654
Ajustes em contas a receber de clientes	(18.427)	(4.606)	(1.141)	(627)
Receita indenização por distratos	(629)	(329)	(13)	(5)
Passivo - devolução por distrato	1.522	2.175	50	22
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	11.695.441	10.076.636	5.006.607	3.962.375
Custo incorrido:				
Custos de construção	(9.217.806)	(7.587.780)	(3.986.409)	(2.938.921)
Distratos - custos de construção	9.275	2.135	113	73
(b) Custo incorrido líquido	(9.208.531)	(7.585.645)	(3.986.296)	(2.938.848)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.486.910	2.490.991	1.020.311	1.023.527
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,74%	75,28%	79,62%	74,17%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.623.506	7.310.602	2.977.620	2.825.422
(b) Custo incorrido	(2.933.494)	(2.610.221)	(1.139.902)	(1.081.958)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.690.012	4.700.381	1.837.718	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 dezembro de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	19.807.179
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.	7.499
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.	817.578
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.	140.301
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.	2.804.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.888.321
Responsabilidade civil	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.262.825
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.064.573
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	7.127
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	126.823
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	651.624
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.	340.459
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	400.417
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	76.033
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	633.958
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de alugueis, 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.	610.327

30. Evento subsequente

Em 23 de janeiro de 2026, a controlada Resia concluiu a venda dos terrenos Marine Creek e Tucker, registrado em ativos mantidos para venda na data de reporte, pelo valor total de R\$ 97,0 milhões (US\$ 18,3 milhões), integralmente recebidos na mesma data.

Conforme mencionado na nota 25 (a), em dezembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente dívida em dólar dos Estados Unidos com vencimento em fevereiro de 2026, mantendo em aberto os instrumentos financeiros de swap que tinha designado formalmente como instrumento de hedge para proteger estas dívidas. Em fevereiro de 2026, mês de vencimento destas operações, os swaps foram quitados, resultando em desembolso de caixa de R\$25,4 milhões e perda de R\$1,3 milhão.

31. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de março de 2026, conforme recomendação do Comitê de Auditoria da Companhia.