

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	11
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	21
Demonstração do Resultado Abrangente	23
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	24

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	27
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	28
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	29
Demonstração de Valor Adicionado	30

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	32
---	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	106
---	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	107
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	108
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	112

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	113
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	114
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	115

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	562.827
Preferenciais	0
Total	562.827
Em Tesouraria	
Ordinárias	1
Preferenciais	0
Total	1

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	16.875.702	15.836.476	14.956.479
1.01	Ativo Circulante	6.638.437	5.522.574	5.094.686
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	106.633	109.243	145.593
1.01.01.01	Caixa e Bancos	33.705	60.835	132.275
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	72.928	48.408	13.318
1.01.03	Contas a Receber	1.411.167	1.181.968	1.278.921
1.01.03.01	Clientes	1.411.167	1.181.968	1.278.921
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.259.388	1.071.408	1.204.693
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	151.779	110.560	74.228
1.01.04	Estoques	2.278.374	2.167.555	2.058.187
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.750.252	1.773.610	1.545.915
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	99.331	71.451	44.679
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	346.997	259.579	426.521
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	81.701	62.829	40.954
1.01.04.05	Estoques de Materiais	93	86	118
1.01.06	Tributos a Recuperar	143.806	102.358	79.457
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	143.806	102.358	79.457
1.01.07	Despesas Antecipadas	81.320	80.047	51.628
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.617.137	1.881.403	1.480.900
1.01.08.03	Outros	2.617.137	1.881.403	1.480.900
1.01.08.03.02	Outros Ativos	212.991	165.804	192.450
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	2.404.146	1.629.492	1.288.450
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	86.107	0
1.02	Ativo Não Circulante	10.237.265	10.313.902	9.861.793
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.674.990	5.815.509	5.556.754
1.02.01.04	Contas a Receber	1.327.058	1.016.264	676.916
1.02.01.04.01	Clientes	1.327.058	1.016.264	676.916
1.02.01.05	Estoques	1.871.503	2.298.240	3.096.574

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	1.871.503	2.298.240	3.096.574
1.02.01.07	Tributos Diferidos	188.068	188.068	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	188.068	188.068	0
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	112.825	65.827	30.278
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.476.273	1.378.701	1.184.651
1.02.01.09.03	Créditos com Partes Relacionadas	1.476.273	1.378.701	1.184.651
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	699.263	868.409	568.335
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	479.679	389.054	224.004
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	36.937	33.069
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	219.584	442.418	311.262
1.02.02	Investimentos	3.577.230	3.623.241	3.520.766
1.02.02.01	Participações Societárias	3.525.581	3.563.258	3.389.372
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.180.973	3.281.834	3.198.006
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	344.608	281.424	191.366
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	51.649	59.983	131.394
1.02.02.02.01	Propriedades Para Investimento	51.649	59.983	131.394
1.02.03	Imobilizado	819.865	706.886	611.267
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	814.438	702.962	600.488
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	5.427	3.924	10.779
1.02.04	Intangível	165.180	168.266	173.006
1.02.04.01	Intangíveis	165.180	168.266	173.006
1.02.04.01.02	Intangíveis	123.717	131.898	136.999
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	41.463	36.368	36.007

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	16.875.702	15.836.476	14.956.479
2.01	Passivo Circulante	3.453.788	2.974.346	2.856.008
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	126.959	114.188	72.136
2.01.01.01	Obrigações Sociais	13.299	12.001	11.422
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	113.660	102.187	60.714
2.01.02	Fornecedores	629.437	587.566	532.270
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	629.437	587.566	532.270
2.01.03	Obrigações Fiscais	113.140	95.923	83.604
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	109.006	92.476	79.449
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.329	4.503	5.425
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	103.677	87.973	74.024
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.134	3.447	4.155
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	977.126	906.154	878.074
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	153.224	147.917	82.322
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	153.224	147.917	82.322
2.01.04.02	Debêntures	823.902	758.237	795.752
2.01.05	Outras Obrigações	1.553.782	1.225.264	1.257.454
2.01.05.02	Outros	1.553.782	1.225.264	1.257.454
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	429.852	367.719	391.952
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	146.046	170.857	132.865
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	119.052	144.515	99.173
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	29.435	22.749	35.764
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	0	13.836	0
2.01.05.02.10	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	491.938	324.429	232.354
2.01.05.02.11	Instrumentos financeiros derivativos	45.972	0	213.061
2.01.05.02.12	Passivo de cessão	291.487	181.159	152.285
2.01.06	Provisões	53.344	45.251	32.470
2.01.06.02	Outras Provisões	53.344	45.251	32.470

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	53.344	45.251	32.470
2.02	Passivo Não Circulante	6.989.325	6.116.775	6.273.028
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.939.307	3.432.856	3.434.097
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	510.811	644.310	421.429
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	510.811	644.310	421.429
2.02.01.02	Debêntures	3.428.496	2.788.546	3.012.668
2.02.02	Outras Obrigações	2.843.101	2.496.108	2.668.814
2.02.02.02	Outros	2.843.101	2.496.108	2.668.814
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.066.950	1.430.723	2.080.831
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	94.879	82.227	179.459
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	7.257	1.765	15.602
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	188.891	188.988	168.414
2.02.02.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	148.593	43.233	162.936
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	1.336.531	749.172	61.572
2.02.03	Tributos Diferidos	33.836	24.122	24.942
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.836	24.122	24.942
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17.259	12.261	11.972
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	16.577	11.861	12.970
2.02.04	Provisões	173.081	163.689	145.175
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	78.043	73.306	49.715
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	552	290	294
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	38.804	43.103	34.328
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	38.528	29.859	15.093
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	159	54	0
2.02.04.02	Outras Provisões	95.038	90.383	95.460
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	95.038	90.383	95.460
2.03	Patrimônio Líquido	6.432.589	6.745.355	5.827.443
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.947	5.616.600	4.615.408

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	72.461	57.822	88.346
2.03.02.04	Opções Outorgadas	146.082	131.799	115.043
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388	-388
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-73.589	-73.589	-26.309
2.03.02.08	Ações restritas	356	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	565.633	1.104.356	1.148.381
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	463.367	1.002.090	1.046.115
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	173.548	-33.423	-24.692
2.03.06.01	Ajuste Acumulados de Conversão	251.496	-4.912	74.862
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-77.948	-28.511	-99.554

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.411.216	2.790.946	3.098.359
3.01.01	Receita Operacional Líquida	3.411.216	2.790.946	3.098.359
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.595.686	-2.395.623	-2.630.901
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-2.595.686	-2.395.623	-2.630.901
3.03	Resultado Bruto	815.530	395.323	467.458
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-736.967	-490.929	-326.069
3.04.01	Despesas com Vendas	-484.377	-478.868	-428.896
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-477.461	-457.341	-393.330
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.273	-6.508	64.840
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-102.704	-135.383	-117.864
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	325.302	587.171	549.181
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	78.563	-95.606	141.389
3.06	Resultado Financeiro	-525.757	-69.017	-250.968
3.06.01	Receitas Financeiras	312.570	203.391	242.334
3.06.01.01	Receitas Financeiras	250.523	145.209	185.580
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	62.047	58.182	56.754
3.06.02	Despesas Financeiras	-838.327	-272.408	-493.302
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-447.194	-164.623	-109.579
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-56.008	134.808	-67.069
3.08.01	Corrente	-47.445	-58.616	-71.609
3.08.02	Diferido	-8.563	193.424	4.540
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-503.202	-29.815	-176.648
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-503.202	-29.815	-176.648
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,89409	-0,05727	-0,36556
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,89409	-0,05727	-0,36556

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-503.202	-29.815	-176.648
4.02	Outros Resultados Abrangentes	206.971	-8.731	-98.669
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moedas	256.408	-79.774	-43.522
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-49.437	71.043	-55.147
4.03	Resultado Abrangente do Período	-296.231	-38.546	-275.317

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-552.684	-463.248	109.525
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	207.088	-277.171	-47.135
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-503.202	-29.815	-176.648
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	126.270	113.634	148.934
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	14.636	16.329	15.768
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	2.138	3.614	32.953
6.01.01.05	Resultados Financeiros	276.204	50.467	-27.920
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-325.302	-587.171	-549.181
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	50.623	46.252	50.472
6.01.01.09	Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	79.099	94.641	87.645
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	117.847	126.953	51.365
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	86.459	62.818	69.161
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	268.936	10.069	288.900
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	8.563	-193.424	-4.540
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	7.837	-8.479	-5.074
6.01.01.16	Resultado na venda de controlada	-3.020	16.941	-28.970
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-549.178	42.855	433.000
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-610.371	-306.385	82.207
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	209.847	268.387	194.891
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-101.603	-94.951	-86.155
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-135.371	6.953	20.193
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	41.871	53.540	169.419
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.771	42.052	-21.173
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	70.430	71.799	62.565
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	19.884	22.463	23.670
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-56.636	-21.003	-12.617
6.01.03	Outros	-210.594	-228.932	-276.340
6.01.03.01	Juros Pagos	-23.563	-29.493	-33.396

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.03.02	IRPJ E CSLL Pagos	-55.529	-60.239	-65.234
6.01.03.03	Valores Pagos de Manutenção de Imóveis	-44.347	-57.914	-66.969
6.01.03.04	Valores Pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-87.155	-81.286	-110.741
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	155.194	-234.701	-443.874
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-8.092.539	-6.225.848	-4.857.818
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	7.721.005	5.864.688	4.716.581
6.02.03	Adiantamentos a Empresas Ligadas	-2.390.497	-2.223.919	-1.359.133
6.02.04	Recebimento de Empresas Ligadas	2.299.497	2.034.541	1.151.457
6.02.05	(Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos	716.782	454.176	112.267
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-218.058	-177.107	-276.633
6.02.08	Pagamento por Aquisição de Investidas	-8.209	-18.249	-59.536
6.02.09	Recebimento pela venda de investidas	130.801	72.880	164.708
6.02.10	Aquisição de Propriedades para Investimento	-3.588	-15.863	-35.767
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	394.880	661.599	171.889
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	4.347	953.912	237
6.03.02	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	0	0	-14.824
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.964.473	1.470.197	2.030.766
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-1.604.022	-1.421.147	-1.288.403
6.03.07	Dividendos Pagos	0	0	-191.174
6.03.11	Transação de Capital	-35.521	-14.210	-7.876
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-43.997	-361.765	-55.632
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão	-448.460	-274.499	-197.696
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	960.154	741.263	274.903
6.03.15	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-411.694	-482.052	-378.412
6.03.16	Adição de outros passivos financeiros	9.600	49.900	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.610	-36.350	-162.460
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	109.243	145.593	308.053
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	106.633	109.243	145.593

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.347	14.639	-35.521	0	0	-16.535
5.04.01	Aumentos de Capital	4.347	0	0	0	0	4.347
5.04.09	Opções de ações	0	14.639	0	0	0	14.639
5.04.10	Transações de Capital	0	0	-35.521	0	0	-35.521
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-503.202	206.971	-296.231
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-503.202	0	-503.202
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	206.971	206.971
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	256.408	256.408
5.05.02.06	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-49.437	-49.437
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-503.202	503.202	0	0
5.06.06	Absorção de prejuízo	0	0	-503.202	503.202	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.001.192	-30.524	-14.210	0	0	956.458
5.04.01	Aumentos de Capital	1.001.192	-47.280	0	0	0	953.912
5.04.12	Transações de Capital	0	0	-14.210	0	0	-14.210
5.04.14	Opções de Ações	0	16.756	0	0	0	16.756
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.815	-8.731	-38.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.815	0	-29.815
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-8.731	-8.731
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-79.774	-79.774
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	71.043	71.043
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.815	29.815	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-29.815	29.815	0	0
5.07	Saldos Finais	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.615.171	71.581	1.332.905	0	73.977	6.093.634
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.171	71.581	1.332.905	0	73.977	6.093.634
5.04	Transações de Capital com os Sócios	237	16.765	-7.876	0	0	9.126
5.04.01	Aumentos de Capital	237	0	0	0	0	237
5.04.08	Opções de ações	0	16.765	0	0	0	16.765
5.04.09	Transações de capital	0	0	-7.876	0	0	-7.876
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-176.648	-98.669	-275.317
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-176.648	-43.522	-220.170
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-43.522	-43.522
5.05.02.06	(Prejuízo) lucro líquido do exercício	0	0	0	-176.648	0	-176.648
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-55.147	-55.147
5.05.03.02	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-55.147	-55.147
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-176.648	176.648	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-176.648	176.648	0	0
5.07	Saldos Finais	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	3.505.946	2.812.976	3.236.631
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.575.367	2.934.387	3.216.553
7.01.02	Outras Receitas	7.663	-30.517	50.033
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	40.763	36.059	36.008
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-117.847	-126.953	-65.963
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.050.392	-2.574.321	-2.812.947
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.050.392	-2.574.321	-2.812.947
7.03	Valor Adicionado Bruto	455.554	238.655	423.684
7.04	Retenções	-126.270	-113.634	-148.934
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-126.270	-113.634	-148.934
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	329.284	125.021	274.750
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	660.434	827.973	811.111
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	325.302	587.171	549.181
7.06.02	Receitas Financeiras	335.132	240.802	261.930
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	989.718	952.994	1.085.861
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	989.718	952.994	1.085.861
7.08.01	Pessoal	631.421	460.523	477.611
7.08.01.01	Remuneração Direta	434.132	314.282	316.797
7.08.01.02	Benefícios	145.517	109.784	118.609
7.08.01.03	F.G.T.S.	51.772	36.457	42.205
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	390.424	156.119	429.201
7.08.02.01	Federais	322.275	74.815	309.736
7.08.02.02	Estaduais	191	1.066	786
7.08.02.03	Municipais	67.958	80.238	118.679
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	471.075	366.167	355.697
7.08.03.01	Juros	357.138	264.934	252.403
7.08.03.02	Aluguéis	113.937	101.233	103.294
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-503.202	-29.815	-176.648

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-503.202	-29.815	-176.648

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	29.430.687	25.071.702	22.601.329
1.01	Ativo Circulante	13.695.089	11.661.860	10.303.472
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	414.563	406.767	733.748
1.01.01.01	Caixa e Bancos	309.144	335.870	693.716
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	105.419	70.897	40.032
1.01.03	Contas a Receber	3.482.257	2.850.533	2.642.274
1.01.03.01	Clientes	3.482.257	2.850.533	2.642.274
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	3.136.528	2.593.205	2.487.534
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	345.729	257.328	154.740
1.01.04	Estoques	4.923.341	4.588.462	4.583.823
1.01.04.01	Imóveis em Construção	3.956.696	3.839.505	3.557.540
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	202.503	150.455	106.876
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	610.659	506.476	851.014
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	120.635	91.616	68.069
1.01.04.05	Estoques de Materiais	32.848	410	324
1.01.06	Tributos a Recuperar	193.198	137.821	109.807
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	193.198	137.821	109.807
1.01.07	Despesas Antecipadas	178.856	146.030	102.498
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.502.874	3.532.247	2.131.322
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.069.435	891.196	0
1.01.08.03	Outros	3.433.439	2.641.051	2.131.322
1.01.08.03.02	Outros Ativos	108.824	224.246	346.827
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	3.324.615	2.330.698	1.784.495
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	86.107	0
1.02	Ativo Não Circulante	15.735.598	13.409.842	12.297.857
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	8.690.791	7.935.727	7.050.856
1.02.01.04	Contas a Receber	3.221.017	2.433.792	1.522.830
1.02.01.04.01	Clientes	3.221.017	2.433.792	1.522.830

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05	Estoques	3.740.642	3.834.998	4.644.619
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	3.740.642	3.834.998	4.644.619
1.02.01.07	Tributos Diferidos	188.068	206.794	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	188.068	206.794	0
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	246.313	145.998	65.043
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	94.838	85.494	74.095
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	94.838	85.494	74.095
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.199.913	1.228.651	744.269
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	809.933	646.591	337.491
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	36.937	33.069
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	389.980	545.123	373.709
1.02.02	Investimentos	5.617.440	4.314.950	4.287.529
1.02.02.01	Participações Societárias	355.233	281.424	191.366
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	355.233	281.424	191.366
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.262.207	4.033.526	4.096.163
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	5.262.207	4.033.526	4.096.163
1.02.03	Imobilizado	1.245.487	979.159	778.390
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.223.930	968.922	760.197
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	21.557	10.237	18.193
1.02.04	Intangível	181.880	180.006	181.082
1.02.04.01	Intangíveis	181.880	180.006	181.082
1.02.04.01.02	Intangíveis	138.901	142.652	143.152
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	42.979	37.354	37.930

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	29.430.687	25.071.702	22.601.329
2.01	Passivo Circulante	8.141.830	5.626.218	5.063.732
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	238.631	224.535	178.099
2.01.01.01	Obrigações Sociais	29.942	26.491	23.751
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	208.689	198.044	154.348
2.01.02	Fornecedores	851.597	724.177	895.087
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	744.662	532.907	578.660
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	106.935	191.270	316.427
2.01.03	Obrigações Fiscais	156.832	153.260	145.824
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	146.510	143.976	137.970
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.517	30.078	46.002
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	130.993	113.898	91.968
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	10.322	9.284	7.854
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.177.766	1.365.635	1.148.232
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.347.237	530.966	316.103
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	358.351	288.528	244.036
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.988.886	242.438	72.067
2.01.04.02	Debêntures	830.529	834.669	832.129
2.01.05	Outras Obrigações	3.102.727	2.600.437	2.640.619
2.01.05.02	Outros	3.102.727	2.600.437	2.640.619
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	934.260	898.135	961.985
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	269.384	290.165	230.772
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	506.547	450.561	445.638
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	83.044	66.325	84.825
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	10.647	21.758	34.730
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	569.992	482.733	421.256
2.01.05.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	45.972	0	213.063
2.01.05.02.11	Passivo de cessão	682.881	390.760	248.350

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.01.06	Provisões	106.446	78.145	55.871
2.01.06.02	Outras Provisões	106.446	78.145	55.871
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	106.446	78.145	55.871
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	507.831	480.029	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	507.831	480.029	0
2.02	Passivo Não Circulante	13.818.434	11.880.842	10.963.289
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.602.852	6.481.636	6.280.944
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.826.479	3.490.708	3.102.460
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.100.995	1.366.597	990.778
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.725.484	2.124.111	2.111.682
2.02.01.02	Debêntures	3.776.373	2.990.928	3.178.484
2.02.02	Outras Obrigações	6.777.441	4.993.530	4.329.316
2.02.02.02	Outros	6.777.441	4.993.530	4.329.316
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.461.116	2.520.773	3.330.656
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	158.309	158.462	253.542
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	9.019	13.981	20.866
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	904.309	613.080	452.060
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	148.593	43.233	162.936
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	3.096.095	1.644.001	109.256
2.02.03	Tributos Diferidos	96.710	96.867	92.230
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	96.710	96.867	92.230
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	48.242	61.403	59.228
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	48.468	35.464	33.002
2.02.04	Provisões	341.431	308.809	260.799
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	117.188	108.450	72.829
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	628	359	330
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	48.616	50.917	39.347
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	67.741	57.081	33.088

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	203	93	64
2.02.04.02	Outras Provisões	224.243	200.359	187.970
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	224.243	200.359	187.970
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.470.423	7.564.642	6.574.308
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.947	5.616.600	4.615.408
2.03.02	Reservas de Capital	72.461	57.822	88.346
2.03.02.04	Opções Outorgadas	146.082	131.799	115.043
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388	-388
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-73.589	-73.589	-26.309
2.03.02.08	Ações restritas	356	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	565.633	1.104.356	1.148.381
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	463.367	1.002.090	1.046.115
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	173.548	-33.423	-24.692
2.03.06.01	Ajustes Acumulados de Conversão	251.496	-4.912	74.862
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-77.948	-28.511	-99.554
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.037.834	819.287	746.865

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.009.035	7.429.915	6.645.285
3.01.01	Receita Operacional Líquida	9.009.035	7.429.915	6.645.285
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.633.159	-5.742.737	-5.327.731
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-6.633.159	-5.742.737	-5.327.731
3.03	Resultado Bruto	2.375.876	1.687.178	1.317.554
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.942.336	-1.617.317	-955.172
3.04.01	Despesas com Vendas	-797.357	-755.131	-661.701
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-678.056	-653.368	-610.568
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-839	144.893	666.874
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-325.624	-269.202	-239.937
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-140.460	-84.509	-109.840
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	433.540	69.861	362.382
3.06	Resultado Financeiro	-767.149	-143.248	-236.789
3.06.01	Receitas Financeiras	497.397	324.112	357.337
3.06.01.01	Receitas Financeiras	369.767	220.740	249.598
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	127.630	103.372	107.739
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.264.546	-467.360	-594.126
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-333.609	-73.387	125.593
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-148.488	54.948	-249.056
3.08.01	Corrente	-131.202	-157.050	-318.304
3.08.02	Diferido	-17.286	211.998	69.248
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-482.097	-18.439	-123.463
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-482.097	-18.439	-123.463
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-503.202	-29.815	-176.648
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	21.105	11.376	53.185
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,89409	-0,05727	-0,36556

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,89409	-0,05727	-0,36556

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-482.097	-18.439	-123.463
4.02	Outros Resultados Abrangentes	387.626	-48.762	-89.787
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moedas	437.063	-119.805	-34.640
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-49.437	71.043	-55.147
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-94.471	-67.201	-213.250
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-296.231	-38.546	-275.317
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	201.760	-28.655	62.067

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-400.705	-823.922	-301.206
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.413.298	739.453	276.643
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-482.097	-18.439	-123.463
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	172.616	133.409	176.381
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	13.680	17.133	16.668
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	15.796	3.880	37.067
6.01.01.05	Resultados Financeiros	470.952	126.883	-31.307
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	140.460	84.509	109.840
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	131.373	114.485	105.166
6.01.01.09	Provisões para Riscos Cíveis,Trabalhistas e Tributários	134.715	149.214	137.626
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	238.573	248.686	99.887
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	227.606	167.012	153.431
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	268.936	10.067	288.908
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	17.286	-211.998	-69.248
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	21.378	-7.893	-171
6.01.01.16	Resultado na venda de controlada	42.024	-77.495	-624.142
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.348.917	-1.017.864	53.046
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-1.526.984	-1.255.082	-162.283
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	287.706	417.596	-161.975
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-285.476	-223.559	-190.552
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-93.863	-72.832	208
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	91.842	-154.134	189.430
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.346	48.650	-19
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	155.705	178.267	288.758
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	19.817	53.429	19.426
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-6.010	-10.199	70.053
6.01.03	Outros	-465.086	-545.511	-630.895
6.01.03.01	Juros Pagos	-74.913	-94.972	-77.617

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-161.161	-222.653	-263.568
6.01.03.03	Valores Pagos de Manutenção de Imóveis	-84.231	-99.543	-115.966
6.01.03.04	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-144.781	-128.343	-173.744
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-885.170	-1.703.627	-1.538.737
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-12.737.185	-10.141.518	-7.512.029
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	12.134.051	9.559.008	7.327.220
6.02.03	Adiantamentos a Empresas Ligadas	-39.811	-91.885	-60.525
6.02.04	Recebimento de Empresas Ligadas	34.464	85.257	57.215
6.02.05	(Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos	-36.289	-41.175	-10.000
6.02.06	Pagamento por Aquisição de Investidas	-15.463	-42.460	-73.657
6.02.07	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-267.200	-227.058	-363.971
6.02.10	Recebimento pela venda de investidas	1.023.718	719.188	2.017.645
6.02.11	Aquisição de Propriedades Para Investimento	-981.455	-1.522.984	-2.920.635
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.232.010	2.223.800	1.611.330
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	4.347	953.912	237
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	4.487.027	4.248.864	5.321.195
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-3.651.802	-3.186.255	-3.301.708
6.03.07	Dividendos Pagos	0	0	-194.205
6.03.08	Transação de Capital	-135.269	-119.702	1.933
6.03.09	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	-1.283	-26.008	48.168
6.03.10	Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores	-2.161	118.163	149.135
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-43.997	-361.765	-55.632
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão	-985.862	-515.205	-359.939
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	2.300.096	1.750.549	454.267
6.03.15	Adição de outros passivos financeiros	9.600	106.772	57.337
6.03.16	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-748.686	-745.525	-509.458
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	61.661	-23.232	14.433
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.796	-326.981	-214.180

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	406.767	733.748	947.928
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	414.563	406.767	733.748

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355	819.287	7.564.642
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355	819.287	7.564.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.347	14.639	-35.521	0	0	-16.535	16.787	252
5.04.01	Aumentos de Capital	4.347	0	0	0	0	4.347	0	4.347
5.04.09	Opções de ações e ações restritas	0	14.639	0	0	0	14.639	0	14.639
5.04.10	Transações de Capital	0	0	-35.521	0	0	-35.521	-65.752	-101.273
5.04.14	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.161	-2.161
5.04.15	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	84.700	84.700
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-503.202	206.971	-296.231	201.760	-94.471
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-503.202	0	-503.202	21.105	-482.097
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	206.971	206.971	180.655	387.626
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	256.408	256.408	180.655	437.063
5.05.02.06	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-49.437	-49.437	0	-49.437
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-503.202	503.202	0	0	0	0
5.06.06	Absorção de prejuízo	0	0	-503.202	503.202	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589	1.037.834	7.470.423

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443	746.865	6.574.308
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443	746.865	6.574.308
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.001.192	-30.524	-14.210	0	0	956.458	101.077	1.057.535
5.04.01	Aumentos de Capital	1.001.192	-47.280	0	0	0	953.912	0	953.912
5.04.11	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	80.797	80.797
5.04.12	Transações de Capital	0	0	-14.210	0	0	-14.210	-97.883	-112.093
5.04.14	Opções de Ações	0	16.756	0	0	0	16.756	0	16.756
5.04.15	Aportes (distribuições) líquidas a Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	118.163	118.163
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.815	-8.731	-38.546	-28.655	-67.201
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.815	0	-29.815	11.376	-18.439
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-8.731	-8.731	-40.031	-48.762
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-79.774	-79.774	-40.031	-119.805
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	71.043	71.043	0	71.043
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.815	29.815	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-29.815	29.815	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.616.600	57.822	1.104.356	0	-33.423	6.745.355	819.287	7.564.642

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.615.171	71.581	1.332.905	0	73.977	6.093.634	479.992	6.573.626
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.171	71.581	1.332.905	0	73.977	6.093.634	479.992	6.573.626
5.04	Transações de Capital com os Sócios	237	16.765	-7.876	0	0	9.126	204.844	213.970
5.04.01	Aumentos de Capital	237	0	0	0	0	237	0	237
5.04.08	Transações de capital	0	0	-7.876	0	0	-7.876	9.809	1.933
5.04.09	Opções de ações	0	16.765	0	0	0	16.765	0	16.765
5.04.10	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	149.135	149.135
5.04.11	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	45.900	45.900
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-176.648	-98.669	-275.317	62.029	-213.288
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-176.648	-98.669	-275.317	62.029	-213.288
5.05.02.06	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-43.522	-43.522	8.844	-34.678
5.05.02.07	(Prejuízo) lucro líquido do exercício	0	0	0	-176.648	0	-176.648	53.185	-123.463
5.05.02.08	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-55.147	-55.147	0	-55.147
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-176.648	176.648	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-176.648	176.648	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.615.408	88.346	1.148.381	0	-24.692	5.827.443	746.865	6.574.308

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	9.190.929	7.511.475	6.851.317
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.386.193	7.764.201	6.893.820
7.01.02	Outras Receitas	1.860	-40.164	49.027
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	41.449	36.124	37.294
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-238.573	-248.686	-128.824
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.607.448	-5.257.486	-4.479.475
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.607.448	-5.257.486	-4.479.475
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.583.481	2.253.989	2.371.842
7.04	Retenções	-172.616	-133.409	-176.381
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-172.616	-133.409	-176.381
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.410.865	2.120.580	2.195.461
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	392.501	305.305	277.556
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-140.460	-84.509	-109.840
7.06.02	Receitas Financeiras	532.961	389.814	387.396
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.803.366	2.425.885	2.473.017
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.803.366	2.425.885	2.473.017
7.08.01	Pessoal	1.519.355	1.254.329	1.215.203
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.202.036	999.334	968.023
7.08.01.02	Benefícios	236.497	191.780	183.442
7.08.01.03	F.G.T.S.	80.822	63.215	63.738
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	744.957	477.942	807.395
7.08.02.01	Federais	587.846	314.425	615.435
7.08.02.02	Estaduais	-314	1.528	1.075
7.08.02.03	Municipais	157.425	161.989	190.885
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.021.151	712.053	573.882
7.08.03.01	Juros	809.326	535.159	417.988
7.08.03.02	Aluguéis	211.825	176.894	155.894
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-482.097	-18.439	-123.463

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-503.202	-29.815	-176.648
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	21.105	11.376	53.185

Relatório da Administração 2024

Senhores Acionistas,

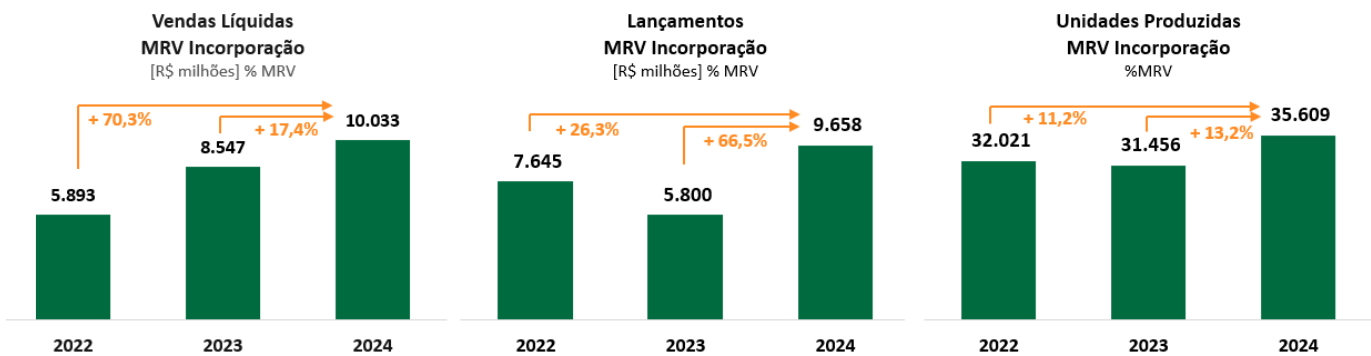
Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia” ou “MRV”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Relatório da Administração

MRV Incorporação

O ano de 2024 foi marcado por um sólido desempenho operacional da MRV Incorporação, com recorde de vendas líquidas anuais, geração de caixa operacional atingindo o *breakeven*, manutenção da margem bruta de novas vendas em patamares saudáveis, com aumento do preço de vendas compensando a inflação, e mais de 35 mil unidades habitacionais produzidas.

As vendas da MRV Incorporação no 4T24 **totalizaram R\$ 2,6 bilhões**, um aumento de R\$ 153 milhões frente ao trimestre anterior. No ano, as vendas líquidas **totalizaram R\$ 10 bilhões (%MRV), maior volume de vendas da história da Companhia**. Em 2024, a MRV produziu 35.609 unidades habitacionais, equivalentes a um aumento 13,2% no comparativo com 2023 e de 11,2% com 2022.



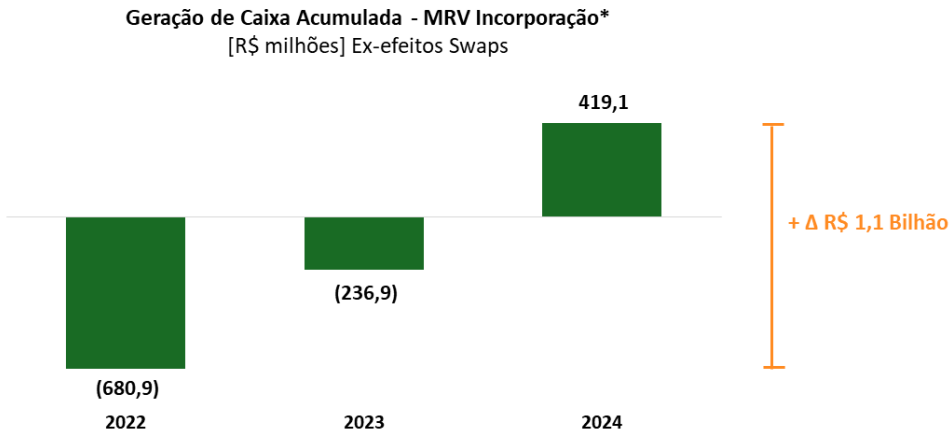
Geração de Caixa

Os robustos resultados operacionais e a recuperação da margem bruta apresentados em 2024 foram fundamentais para a evolução da geração de caixa. No ano de 2024, a MRV Incorporação **apresentou geração de caixa de R\$ 419 milhões***, superando o topo do Guidance em R\$ 19 milhões.

A MRV vem adotando estratégias que melhoram a eficiência da operação e potencializam a geração de caixa, como a saída de algumas praças de atuação e a aquisição de terrenos majoritariamente via permuta.

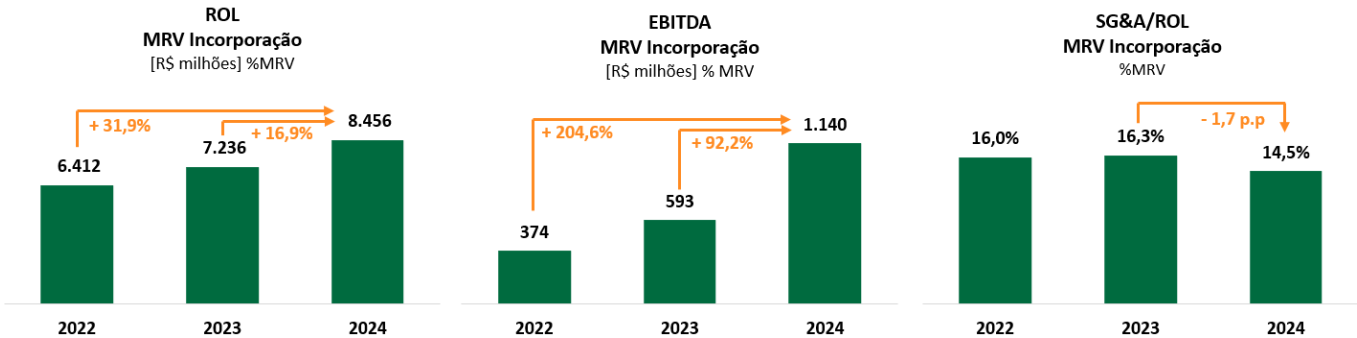
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



*Ajuste de geração de caixa exclui R\$ 59,2 milhões referentes aos efeitos contábeis de swaps das dívidas da Companhia

Nas métricas financeiras, a Companhia alcançou a **maior Receita Operacional Líquida da história da MRV Incorporação**, de **R\$ 8,5 bilhões** em 2024 e um **EBITDA de R\$ 1,1 bilhões em 2024**, também um recorde histórico, representando um crescimento de 92,2% frente a 2023. Outro destaque foi o indicador **SG&A/ROL**, que **alcançou o patamar de 14,5%**, reforçando o compromisso da Companhia na diluição de despesas.



Graças à melhora dos indicadores mencionados e à assertividade na execução de sua estratégia, a companhia cumpriu o Guidance apresentado para o ano de 2024:

	GUIDANCE 2024	RESULTADO 2024
ROL	R\$ 8 a 8,5 bilhões	R\$ 8,5 bilhões
Margem Bruta	26 a 27%	26,4%
Geração de Caixa*	R\$ 300 a 400 milhões	R\$ 419 milhões
Dívida Líquida/ PL**	36 a 34%	35,7%
Lucro Líquido***	R\$ 250 a 290 milhões	R\$ 274 milhões

* Geração de Caixa exclui efeitos de swaps de dívida

** Considera os ajustes mencionados na Geração de Caixa e Lucro Líquido para o exercício de 2024.

*** Lucro Líquido exclui efeitos do Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa.

Resia:

Em dezembro de 2024, a Resia anunciou ao mercado o seu novo Plano Estratégico visando se adequar à atual conjuntura econômica. A nova estratégia reflete uma visão mais conservadora da Companhia e o foco na redução de risco, em um momento macroeconômico mais desafiador. As mudanças têm como foco simplificar a operação, liberar capital e fortalecer a geração de caixa.

Entre as ações previstas para os próximos anos, destacam-se a venda dos projetos prontos e em construção, ao longo dos próximos 24 meses e a liquidação de 60% do landbank, com expectativa de valor de venda total em torno de US\$ 800 milhões até o final de 2026.

A Resia, já em 2024, iniciou a execução da nova estratégia. No dia 18/12, foi concluída a venda do terreno [Marvida](#), localizado no Texas, pelo **Valor Geral de Venda (“VGV”) de US\$ 7,5 milhões**. Ainda no Texas, o empreendimento [Hutto Square](#) teve sua venda concluída no dia 27/12 pelo **VGV de US\$ 39 milhões** e contribuindo em **US\$ 37 milhões para a Geração de Caixa** do período.

PLANO DE DESINVESTIMENTO E DESALAVANCAGEM (2025-2026)



Para mais detalhes sobre o novo Plano Estratégico da Resia, consulte o [Fato Relevante](#) publicado no dia 05/12/2024 no [site do RI](#).

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024 Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ESG

A agenda ESG da MRV&Co reflete seu compromisso com os princípios de Sustentabilidade Ambiental, Responsabilidade Social e Governança Corporativa. A companhia tem adotado práticas para integrar o ESG em seus negócios, contribuindo para um impacto positivo no setor imobiliário e nas comunidades onde atua. Referenciados pela agenda 2030 e pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, mobilizamos recursos e ideais que envolvem todos os níveis e áreas no Grupo MRV&Co.

A **Visão 2030 MRV** se soma aos diversos compromissos públicos que evidenciam engajamento e disposição com a agenda do desenvolvimento sustentável, e que fortalecem as articulações necessárias para realizar cada vez mais, alguns deles são:

- Pacto Global da ONU (inclusive como Embaixadores do ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis)
- Movimento 100% Transparência
- Movimento Net Zero
- Movimento + Água
- Science Based Targets Initiative (SBTi)
- ODS Ambitions
- Liderança com ImPacto

Além disso, a **Companhia está há 9 anos consecutivos na carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3)**, que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3 e suas práticas ESG.

CIDADE SETE SÓIS: A Smartcidade da MRV

Em 2023, a MRV&Co desenvolveu um produto inovador e inédito, consolidando um conceito que integra diversos aspectos da sustentabilidade em um empreendimento projetado para atender as necessidades do público da Companhia. A Cidade Sete Sóis é um projeto fundamentado em **sete pilares** que representam o melhor e mais relevante em práticas de sustentabilidade, qualidade de vida, habitação e urbanismo, dando forma a bairros planejados que redefinem habitação.

Os sete pilares:

- **Viva verde:** Viver um dia a dia integrado com a natureza;
- **Segurança:** Ir, vir e estar em segurança;
- **Desenvolvimento urbano:** Planeja a evolução com equilíbrio e eficiência;
- **Mobilidade e acessibilidade:** Caminhar ou pedalar para chegar onde quiser;
- **Comodidades:** A conveniência de ter tudo perto de casa;
- **Boa vizinhança:** Escolher resgatar o valor da coletividade;
- **Tecnologia:** Combinar qualidade de vida com uso racional de recursos.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024 Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



GOVERNANÇA

A Governança no Grupo MRV&Co se apoia em valores sólidos que são amplamente disseminados pelos diferentes níveis em toda a organização. Valores que determinam atitudes, que norteiam negócios e que pautam relações equilibradas, humanas e justas, para crescer com sustentabilidade.

RELATÓRIO ANUAL DE GRC&P



A Diretoria de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade da MRV&Co desenvolveu, ao longo do último ano, um novo relatório de GRC&P, consolidando a visão estratégica da Companhia, as principais ações implementadas e os resultados alcançados. O documento detalha iniciativas voltadas à gestão de riscos, conformidade regulatória e fortalecimento da governança corporativa, promovendo maior transparência e eficiência nos processos.

Como resultado, a empresa avançou na mitigação de riscos, no aprimoramento dos controles internos e no cumprimento das exigências normativas, reforçando sua posição no mercado.

Para acessar o relatório completo, [clique aqui](#).

MOVIMENTO TRANSPARÊNCIA 100%

Trata-se da primeira iniciativa de fomento à transparência corporativa no Brasil, mobilizando empresas no combate à corrupção para alcançar os ODS da Agenda 2030.

A MRV foi pioneira a adesão desde 2022 e é uma embaixadora do Movimento, assumindo posições de referência: **mais do que agir, inspiramos lideranças e companhias em práticas positivas e efetivas** e reforçamos nosso compromisso com a agenda de promoção da integridade e a parceira com a Rede Brasil Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU).



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024 Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



SOCIAL

O Grupo MRV&Co consolidou uma trajetória significativa em responsabilidade social. Apesar dos desafios que ainda se apresentam, a organização alcançou uma visão mais madura e ambiciosa, com uma abrangência ampliada de suas metas e uma estrutura sólida e eficiente para a condução de suas iniciativas.

Atualmente, a MRV&Co promove uma **série de programas afirmativos, além de ações direcionadas de capacitação, acesso e incentivo**, reforçando seu compromisso com o desenvolvimento sustentável e a inclusão social.

INSTITUTO MRV



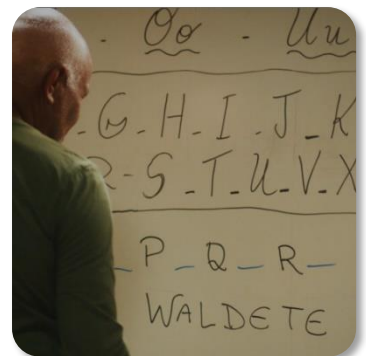
Desde 2014, o Instituto MRV é movido pelo poder da educação e inspirado pelos sonhos dos nossos realizadores do futuro: crianças e jovens que querem viver em um mundo melhor. Nesse período, mais de 2,8 milhões de vidas foram impactadas, direta e indiretamente, pelas iniciativas promovidas pelo Instituto.

A forte conexão entre Instituto, a marca MRV e a responsabilidade social materializa a integração eficaz da sustentabilidade aos objetivos da MRV&Co.

PROGRAMA ESCOLA NOTA 10

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

Capitaneado pela área de Sustentabilidade e com apoio de gestão do Instituto MRV, o Programa, **em mais de 10 anos, já formou mais de 4.800 alunos em todo o Brasil, contribuindo para sua qualificação e para o exercício de sua cidadania.**



Para saber mais sobre as práticas ESG do Grupo MRV&Co, acesse nosso [Relatório de Sustentabilidade](#).

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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 15 índices.

As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 5,31, um Market Cap de R\$ 2,9 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 110,9 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 562.826.671 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.



IBRA ISEB3 IGC IGC-NM IBRX50 ICON ICO2 IGCT
IMOB INDX ITAG SMLL Índice Brasil IBRX IDIVERSA IVBX

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)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	66,1	67,2	75,5	1,6% ↓	12,4% ↓
Lançamentos (R\$ milhões)	11.076	6.178	9.279	79,3% ↑	19,4% ↑
Número de Unidades	41.734	21.359	36.403	95,4% ↑	14,6% ↑
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	11.338	9.332	7.876	21,5% ↑	43,9% ↑
Número de Unidades	42.632	38.095	33.326	11,9% ↑	27,9% ↑
Unidades Produzidas	37.529	33.446	35.550	12,2% ↑	5,6% ↑
Unidades Repassadas	33.920	31.105	30.707	9,0% ↑	10,5% ↑
Estoque a VM (R\$ milhões)	9.211	12.390	12.398	25,7% ↓	25,7% ↓

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 2024, 2023 e 2022.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Receita Operacional Líquida Total	9.009	7.430	6.645	21,3% ↑	35,6% ↑
Lucro Bruto	2.376	1.687	1.318	40,8% ↑	80,3% ↑
Margem Bruta (%)	26,4%	22,7%	19,8%	3,7 p.p. ↑	6,5 p.p. ↑
Margem Bruta ex. juros (%)	29,7%	26,2%	23,4%	3,5 p.p. ↑	6,4 p.p. ↑
EBITDA	906	463	822	95,7% ↑	10,2% ↑
Margem EBITDA (%)	10,1%	6,2%	12,4%	3,8 p.p. ↑	2,3 p.p. ↓
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	(503)	(30)	(177)	1587,7% ↑	184,9% ↑
Margem Líquida (%)	-5,6%	-0,4%	-2,7%	5,2 p.p. ↓	2,9 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	(0,894)	(0,057)	(0,350)	1461,2% ↑	155,6% ↑
ROE	-7,6%	-0,5%	-2,9%	7,1 p.p. ↓	4,7 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	4.314	2.665	1.552	61,9% ↑	178,0% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(2.491)	(1.607)	(1.016)	55,0% ↑	145,2% ↑
Resultado a Apropriar	1.823	1.058	536	72,3% ↑	240,1% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	42,3%	39,7%	34,5%	2,6 p.p. ↑	7,7 p.p. ↑
Geração de Caixa	(244)	(1.419)	(2.232)	82,8% ↑	89,1% ↑

LAJIDA

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

EBITDA (R\$ milhões)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	(334)	(73)	126	354,6% ↑	365,6% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	172	133	176	28,7% ↑	2,6% ↓
(-) Resultado Financeiro	(767)	(143)	(237)	435,5% ↑	224,0% ↑
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	301	260	283	15,8% ↑	6,3% ↑
(+) Encargos Financeiros apropriados a PPI	-	-	49	-	100,0% ↓
EBITDA	906	463	822	95,7% ↑	10,2% ↑
Margem EBITDA	10,1%	6,2%	12,4%	3,8 p.p. ↑	2,3 p.p. ↓

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/24	dez/23	dez/22	Var. Dez/24 x Dez/23	Var. Dez/24 x Dez/22
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	10.288	8.327	7.429	23,6% ↑	38,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(4.129)	(3.283)	(2.892)	25,8% ↑	42,8% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	92	(80)	343	215,7% ↓	73,1% ↓
Dívida Líquida	6.252	5.050	4.667	23,8% ↑	34,0% ↑
Total do Patrimônio Líquido	7.470	7.565	6.574	1,2% ↓	13,6% ↑
Dívida Líquida / PL Total	83,7%	66,8%	71,0%	16,9 p.p. ↑	12,7 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	906	463	822	95,7% ↑	10,2% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	6,90x	10,90x	5,68x	36,7% ↓	21,5% ↑

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 2024 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 2024.

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, 24 de fevereiro de 2025.

A Administração

Notas Explicativas



MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas ("Grupo") têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades de propósitos específicos (SPE) e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Venda de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$2,9 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 2024, a Resia concluiu a venda de ativos pelo valor total de US\$165,6 milhões (R\$892,9 milhões), tendo apurado prejuízo de US\$6,6 milhões (R\$45 milhões) nestas operações.

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).

Notas Explicativas



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. Bases 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 – Receitas de contratos com clientes (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.

Notas Explicativas



O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” (aproximadamente 85%). 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 17% 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 17% da incorporadora e 83 a 85% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, 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 5%) ou financiamento próprio (aproximadamente 10%).

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: · 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.

Notas Explicativas



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.

Notas Explicativas



(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, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. 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.

Notas Explicativas



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, 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.

Notas Explicativas



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 contratou 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).

Notas Explicativas



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 (I) abaixo.

Notas Explicativas



(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 “Outras contas a pagar”.

Notas Explicativas



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. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, 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.

Notas Explicativas



(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 reconhece os custos das opções 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 ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos 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 (nota 20 (e)).

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) e do ágio na aquisição de investimentos (letra (g) acima).

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.

Notas Explicativas



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.

Notas Explicativas



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 2024 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.

Notas Explicativas



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;
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial;
- Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação.

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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Caixa	2.027	198	2.020	186
Bancos – conta movimento	307.117	335.672	31.685	60.649
	309.144	335.870	33.705	60.835
Aplicações financeiras:				
Poupança	3.433	-	2.120	-
Fundos de investimentos não restritos	7.939	-	2.413	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	68.395	17.672	68.395	14.389
Operações compromissadas com lastro em debêntures	25.652	53.225	-	34.019
	105.419	70.897	72.928	48.408
Total	414.563	406.767	106.633	109.243

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 81,4% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 94,6% da taxa DI no Individual (93,3% da taxa DI no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro 2023). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

Notas Explicativas



5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.560.731	2.310.532	1.798.436	1.859.299
Fundos de investimentos não restritos	(ii)	699.027	-	699.027	-
Aplicações vinculadas em conta corrente	(iii)	240.522	404.742	81.353	144.161
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iv)	18.670	55.364	17.391	51.942
Aplicações vinculadas em poupança	(v)	38.651	20.576	15.923	3.342
Conta escrow	(vi)	63.688	42.545	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(vii)	81.706	28.896	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		11.600	13.166	11.600	13.166
Total		3.714.595	2.875.821	2.623.730	2.071.910
Circulante		3.324.615	2.330.698	2.404.146	1.629.492
Não circulante		389.980	545.123	219.584	442.418
		3.714.595	2.875.821	2.623.730	2.071.910

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 114,7% da taxa DI no Consolidado e 117,9% da taxa DI no Individual (87,6% da taxa DI no Consolidado e 85,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro 2023).

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui cotas subordinadas de CRIs da Companhia no valor de R\$470.294, conforme descrito na nota 6 (e). O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (ii) Refere-se a fundo de investimento cambial, que tem como objetivo proteção de pagamento principal de dívida em dólar da controlada MRV (US) Holdings Corporation nos Estados Unidos, pago em janeiro de 2025.
- (iii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iv) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (v) 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.
- (vi) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.
- (vii) Cotas subordinadas de CRIs da controlada Urba, conforme descrito na nota 6 (e).

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

Bloqueios para garantias de:	31/12/24				
	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

Bloqueios para garantias de:	31/12/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	115.008	49.947	-	99.369	49.895
Pagamento de dívidas	-	3.370	40.062	-	-
Outros	23.649	2.047	2.483	23.633	2.047
Total	138.657	55.364	42.545	123.002	51.942

Notas Explicativas



Com relação ao item (i) do primeiro quadro desta nota explicativa, a composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Fundos de investimentos	1.626.662	1.555.622	1.142.427	1.251.819
Letras financeiras privadas	40.697	143.516	28.582	115.488
Operações compromissadas	18.109	-	12.718	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	66.365	1.891	46.609	1.521
Debêntures	6.608	12.791	4.641	10.293
Títulos de crédito privado	332.030	123.040	233.189	99.011
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	406	18.008	285	14.491
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	292.339	369.419	205.314	297.274
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	150.293	70.252	105.553	56.532
Outros títulos públicos	26.789	15.891	18.814	12.788
Outros	433	102	304	82
Total	2.560.731	2.310.532	1.798.436	1.859.299

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	7.311.724	5.780.051	3.047.671	2.459.740
Ajustes a valor presente	(482.616)	(339.650)	(235.080)	(158.322)
Provisão para risco de crédito	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
	6.357.545	5.026.997	2.586.446	2.087.672
Circulante	3.136.528	2.593.205	1.259.388	1.071.408
Não circulante	3.221.017	2.433.792	1.327.058	1.016.264
	6.357.545	5.026.997	2.586.446	2.087.672
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	345.729	257.328	151.779	110.560

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 2024 foram de 0,45589% ao mês a 0,81445% ao mês (0,50532% ao mês a 0,81650% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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 43,5% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2024, sendo este R\$4.638.060 (40,6% correspondente a R\$3.119.018 em 31 de dezembro de 2023). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 28,6% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (32,3% e 0,03% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Notas Explicativas



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 2024, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$3.848.513 (R\$3.144.386 em 31 de dezembro de 2023).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
Adições	(436.886)	(406.158)	(227.143)	(212.640)
Recebimentos/reversões	198.313	157.472	109.296	85.687
Baixas	180.414	166.482	105.448	86.999
Saldo final	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)
Circulante	(276.562)	(255.554)	(134.721)	(134.460)
Não circulante	(195.001)	(157.850)	(91.424)	(79.286)
	(471.563)	(413.404)	(226.145)	(213.746)

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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.314.182	2.664.594	1.788.828	1.055.059
Custo a incorrer [1]	(2.490.991)	(1.606.678)	(1.023.527)	(612.212)

[1] Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Notas Explicativas

(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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	5.106.885	3.782.755	2.018.496	1.505.734
2 anos	2.340.233	1.698.603	991.636	708.248
3 anos	1.097.632	802.241	466.978	326.233
4 anos	618.516	491.979	271.960	208.109
Após 4 anos	1.508.461	916.013	626.204	394.407
	10.671.727	7.691.591	4.375.274	3.142.731
Clientes por incorporação de imóveis	6.357.545	5.026.997	2.586.446	2.087.672
Receita de vendas a apropriar	4.314.182	2.664.594	1.788.828	1.055.059
	10.671.727	7.691.591	4.375.274	3.142.731

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2024, a Companhia iniciou operação de venda de recebíveis no valor global de R\$269.955. Até 31 de dezembro de 2024, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$218.201, com desconto de cessão de R\$67.642 e constituição de fundo de reserva de R\$10.760.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, em adição à operação em andamento mencionada acima, o Grupo realizou outras operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	Total operações 2024	MRV	URBA	URBA	Total operações 2023
Mês / ano da operação	dez/24		mar/23	mar/23	jun/23	
Securitizadora / Cessionário	Inter		Inter	Opea	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Não		Sim	Não	Não	
Volume de créditos cedidos	15.993	15.993	49.762	39.840	55.064	144.666
(-) Desconto de cessão	-	-	1.396	931	7.591	9.918
Valor da operação	15.993	15.993	48.366	38.909	47.473	134.748
(-) Fundo de reserva	-	-	-	-	473	473
(-) Fundo de despesas e outros	80	80	967	1.697	1.385	4.049
Valor líquido recebido	15.913	15.913	47.399	37.212	45.615	130.226

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’. Foram registrados também ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente.

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

Notas Explicativas



Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	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	
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]	
Remuneração	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	DI + 3,50%	IPCA + 7,00% e 7,87%	IPCA + 8,00% e 9,71%	DI + 2,25% e 5,25%	IPCA + 7,00% e 8,25%	1,09% a.m.	IPCA + 8,00% e 9,97%	DI + 1,9% e 4,55% e IPCA + 11,71%	IPCA + 7,00% e 10,56%	IPCA + 8,00% e 10,93%	
Duration original (meses)	23	59	59	17	46	60	21	45	18	63	22	48	56	
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	n/a	True	Opea	True	True	
Função de servicer retida	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.

	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23	set/23	set/23	set/23	set/23	dez/23	dez/23	dez/23	dez/23	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	IPCA + 8,50% a 12,40%	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	DI + 1,52% e 4,16%	IPCA + 8,25% a 11,25%	IPCA + 8,00% a 10,55%	DI + 4,00%	1,03% a.m.	IPCA + 9,00% a 10,07%	IPCA + 8,00% a 10,55%	
Duration original (meses)	21	21	22	56	23	23	58	48	19	20	61	55	
Securitizadora	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	True/Opea	Opea	True/Opea	n/a	True/Opea	True/Opea	
Função de servicer retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	167.611	176.462	131.057	41.892	290.838	114.134	330.479	80.198	2.285.522
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	13.611	13.162	13.057	3.429	28.338	8.049	22.679	3.653	189.529
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	154.000	163.300	118.000	38.463	262.500	106.085	307.800	76.545	2.095.993
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	25.600	26.700	5.700	1.481	-	-	30.164	2.594	180.739
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	6.522	5.406	5.026	1.085	6.487	-	10.385	1.672	69.111
Parcela a receber [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.043	-	76.043
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	121.878	131.194	107.274	35.897	256.013	106.085	191.208	72.279	1.770.100

[1] Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.
[2] O recebimento destes valores ficou condicionado à distribuição integral dos títulos atrelados a esta operação, sendo integralmente recebido em janeiro de 2024. Em 31 de dezembro de 2023, este valor ficou registrado na rubrica “outros ativos” no ativo circulante.

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	
	2024	2023
Saldo inicial	2.034.761	357.606
Adições	2.459.527	2.073.677
Juros	375.376	135.390
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(104.826)	(16.707)
Pagamentos	(985.862)	(515.205)
Saldo final	3.778.976	2.034.761
Circulante	682.881	390.760
Não circulante	3.096.095	1.644.001
	3.778.976	2.034.761

Notas Explicativas



O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					31/12/24	31/12/23
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	268.391	
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	290.706	
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	51.105	
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	221.552	-
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	238.210	-
MRV	set/24	Pró-soluto	1,09% a.m.	18	45.044	-
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	58.324	-
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	176.863	-
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	303.253	-
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	46.579	-
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	268.569	-
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	294.761	-
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	72.312	-
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	200.705	260.284
MRV	dez/23	Pró-soluto	1,03% a.m.	20	75.358	103.133
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	271.551	306.684
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	61.469	76.838
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	107.752	141.745
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	111.695	148.553
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	91.705	114.694
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	30.025	36.834
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	174.561	247.315
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	120.227	151.457
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	104.785	160.523
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	93.474	143.969
MRV	set/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	24	-	47.876
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	25	-	40.654
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,00%	25	-	54.202
					3.778.976	2.034.761
Circulante					682.881	390.760
Não circulante					3.096.095	1.644.001
					3.778.976	2.034.761

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

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, o Grupo tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos, assim como aquisição de séries subordinadas, conforme acima referenciado.

Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima e não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

Notas Explicativas



7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Imóveis em construção	3.956.696	3.839.505	1.750.252	1.773.610
Imóveis concluídos	202.503	150.455	99.331	71.451
Estoques de terrenos	4.351.301	4.341.474	2.218.500	2.557.819
Adiantamentos a fornecedores	120.635	91.616	81.701	62.829
Estoques de materiais	32.848	410	93	86
Total	8.663.983	8.423.460	4.149.877	4.465.795
Circulante	4.923.341	4.588.462	2.278.374	2.167.555
Não circulante	3.740.642	3.834.998	1.871.503	2.298.240
	8.663.983	8.423.460	4.149.877	4.465.795

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

Em 31 de dezembro de 2024, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.199.637 referem-se a projetos lançados e R\$959.562 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$3.052.539 e R\$937.421 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2024, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$902.654 e R\$543.033 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$832.491 e R\$532.822 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$437.639 e R\$187.940 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$441.138 e R\$183.774 em 31 de dezembro de 2023, 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.

Notas Explicativas



8. Participações em investidas

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

	31/12/24			2024		31/12/23			2023	
	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%	(121.282)	(101.465)	(105.218)	(87.640)	82,70%	(16.078)	(13.297)	(24.219)	(19.928)
Mais valia		-	7.182	-	(1.332)		-	8.514	-	(3.269)
Ágio		-	14.269	-	-		-	21.326	-	-
Total MRL [1]		(121.282)	(80.014)	(105.218)	(88.972)		(16.078)	16.543	(24.219)	(23.197)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,35%	186.727	146.301	78.396	61.548	78,30%	126.735	99.234	79.560	59.493
Mais valia		-	-	-	(1.501)		-	1.123	-	(3.113)
Ágio		-	17.933	-	-		-	18.292	-	-
Total Prime [2]		186.727	164.234	78.396	60.047		126.735	118.649	79.560	56.380
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	1.540	1.001	(1.164)	(757)	65,00%	4.029	2.619	(766)	(498)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	1.334	667	(4.476)	(2.238)	50,00%	8.946	4.473	(305)	(153)
SPEs e outras (38)		57.803	108.963	(20.320)	(8.077)		89.210	81.990	4.171	(2.094)
SCPs (34)		3.956	1.602	(8.105)	(4.856)		5.932	2.790	(8.807)	(5.596)
Total das controladas em conjunto		130.078	196.453	(60.887)	(44.853)		218.774	227.064	49.634	24.842
Eliminação de participações indiretas		-	(411.212)	-	(95.607)		-	(428.373)	-	(109.351)
Total das controladas em conjunto		130.078	(214.759)	(60.887)	(140.460)		218.774	(201.309)	49.634	(84.509)
Investimentos - Consolidado			355.233					281.424		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(569.992)					(482.733)		
Total das controladas em conjunto			(214.759)					(201.309)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	898.421	898.421	(395.003)	(395.003)	100,00%	1.063.607	1.063.607	(58.161)	(58.161)
MRV Construções Ltda.	95,00%	32.090	30.486	338	321	95,00%	31.751	30.163	59	56
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	116.285	62.020	(29.578)	(14.977)	53,55%	145.706	75.722	(85.200)	(45.729)
SCP Área Juliana	99,00%	1.404	1.390	(2.245)	(2.223)	99,00%	3.037	3.007	(7.585)	(7.509)
SCP Atacado 2	50,00%	9.003	4.502	2.013	1.007	50,00%	23.734	11.867	12.087	6.044
SCP Gran Turques	50,00%	2.226	1.113	(854)	(427)	50,00%	11.105	5.553	13.355	6.678
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	(1.136)	(568)	(2.601)	(1.301)	50,00%	(2.134)	(1.067)	(14.174)	(7.087)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	176	88	(15.695)	(7.848)	50,00%	12.207	6.104	3.555	1.778
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	12.536	6.268	(4.214)	(2.107)	50,00%	16.794	8.397	(13.184)	(6.592)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	3.582	1.791	(24.765)	(12.383)	50,00%	15.168	7.584	(11.775)	(5.888)
SCP SV Rizzo	50,00%	23.550	11.775	22.574	11.287	50,00%	5.314	2.657	1.511	756
SCP Trento 04	50,00%	(111)	(56)	(4.598)	(2.299)	50,00%	18.019	9.010	16.571	8.286
SCP Trento 06	50,00%	10.918	5.459	17.815	8.908	65,00%	1.711	1.112	(20)	(13)
SCPs 231		549.885	318.844	9.442	2.027		619.959	356.064	(4.181)	(8.022)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(12.171)	(12.171)	(2.212)	(2.212)	100,00%	(22.965)	(22.965)	(19.126)	(19.126)
Baleia I SPE Ltda.	100,00%	5.042	5.042	(4.794)	(4.794)	100,00%	12.499	12.499	14.908	14.908
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	10.573	5.287	23.230	11.615	50,00%	10.148	5.074	8.869	4.435
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(18.867)	(11.320)	(17.085)	(10.251)	60,00%	(1.782)	(1.069)	(15.288)	(9.173)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	18.501	18.501	4.523	4.523	100,00%	20.958	20.958	9.087	9.087
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	23.710	23.473	21.892	21.673	99,00%	56.169	55.607	59.663	59.066
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	18.578	18.578	19.258	19.258	100,00%	10.641	10.641	6.669	6.669
MRV Clube Espanhol Ltda QTO1 SPE Ltda.	100,00%	3.304	3.304	61	61	100,00%	8.073	8.073	7.617	7.617
MRV Espírito Santo Incorporações QPO1 SPE Ltda.	100,00%	20.070	20.070	22.496	22.496	100,00%	1.462	1.462	929	929
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	4.363	4.363	(1.099)	(1.099)	100,00%	6.207	6.207	12.610	12.610
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	(6.476)	(6.476)	(5.543)	(5.543)	100,00%	78	78	(8.952)	(8.952)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	101.246	101.246	47.126	47.126	100,00%	102.172	102.172	67.967	67.967
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	13.000	13.000	3.424	3.424	100,00%	20.864	20.864	15.783	15.783
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	60.018	60.018	59.906	59.906	100,00%	44.912	44.912	52.689	52.689
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	15.269	15.269	31.828	31.828	100,00%	962	962	2.071	2.071
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	32.086	32.086	10.596	10.596	100,00%	20.593	20.593	9.039	9.039
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	20.343	20.343	8.926	8.926	100,00%	12.517	12.517	11.501	11.501
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	(22.049)	(22.049)	(28.720)	(28.720)	100,00%	6.219	6.219	(13.819)	(13.819)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	339	339	(328)	(328)	100,00%	5.686	5.686	10.241	10.241
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	5.565	5.565	707	707	100,00%	16.493	16.493	15.593	15.593
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	200.450	100.225	28.962	14.481	50,00%	143.211	71.606	117.515	58.758
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	41.990	20.995	28.619	14.310	50,00%	2.187	1.094	(450)	(225)
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	7.124	7.053	6.850	6.782	99,00%	1.617	1.601	(72)	(71)
MRV Prime Incorporações Palmas Topos QSO1 SPE Ltda.	40,00%	14.928	5.971	19.527	7.811	40,00%	587	235	5.131	2.052
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	169.628	84.814	151.216	75.608	50,00%	77.708	38.854	79.889	39.945
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	72.911	72.182	80.601	79.795	99,00%	173.372	171.638	160.206	158.604
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	2.903	1.452	276	138	50,00%	21.046	10.523	17.476	8.738
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	802	401	8.518	4.259	50,00%	11.849	5.925	12.245	6.123
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	(808)	(404)	(930)	(465)	50,00%	30.816	15.408	27.583	13.792
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	638	255	5.955	2.382	40,00%	17.252	6.901	19.754	7.902
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	340.188	340.188	343.904	343.904	100,00%	177.050	177.050	193.002	193.002
MRV XCI Incorporações Ltda QU01 SPE Ltda.	100,00%	19.131	19.131	17.877	17.877	100,00%	4.343	4.343	1.994	1.994
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	26.832	26.832	23.258	23.258	100,00%	9.632	9.632	11.744	11.744
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	6.311	6.311	3.584	3.584	100,00%	16.332	16.332	15.818	15.818
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	15.226	15.226	61.912	61.912	100,00%	(2.893)	(2.893)	6.247	6.247
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	17.665	17.665	(4.161)	(4.161)	100,00%	21.484	21.484	6.647	6.647
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	11.702	11.585	12.396	12.272	99,00%	453	448	(253)	(250)
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	(5.110)	(5.110)	(9.579)	(9.579)	100,00%	6.596	6.596	8.213	8.213
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	51.899	51.899	25.281	25.281	100,00%	42.681	42.681	(22)	(22)
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	26.418	26.418	7.099	7.099	100,00%	20.473	20.473	3.324	3.324
Luggo Ipiranga Incorporações SPE Ltda.	100,00%	33.399	33.399	20.002	20.002	100,00%	15.367	15.367	(18)	(18)
MRV Fortal Ltda QZ06 SPE Ltda.	100,00%	9.345	9.345	13.543	13.543	100,00%	5.062	5.062	3.246	3.246
SPEs e outras 476		240.349	70.470	(74.586)	(63.804)		392.752	226.497	(81.901)	(72.690)
Juros capitalizados		-	284.886	-	(60.308)		-	238.145	-	(44.276)
Total das controladas		3.255.194	2.837.190	536.945	370.155		3.486.861	3.011.765	708.227	562.329
Total das controladas e controladas em conjunto		3.385.272	3.033.643	476.058	325.302		3.705.635	3.238.829	757.861	587.171
Investimentos - Individual			3.525.581					3.563.258		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(491.938)					(324.429)		
Total das controladas e controladas em conjunto			3.033.643					3.238.829		

Notas Explicativas



- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022, R\$7.057 foram baixados em dezembro de 2024 em contraposição ao ágio registrado e R\$7.057 serão pagos em maio de 2028. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$23.973 a serem pagos em maio de 2028, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$13.893, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL e outros ativos de R\$3.206. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$34.348 líquidos de AVP) na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024 e R\$29.175 a ser pago em junho de 2029, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,35%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$17.933 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 31 de dezembro de 2024, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.413 (R\$2.304 em 31 de dezembro de 2023) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2024, os valores restritos para distribuição montam em R\$268.032 (R\$234.545 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



(b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	(13.297)	-	-	(87.640)	(528)	(101.465)
Mais valia	8.514	-	-	(1.332)	-	7.182
Ágio	21.326	-	-	-	(7.057)	14.269
Total MRL	16.543	-	-	(88.972)	(7.585)	(80.014)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	99.234	-	(14.588)	61.548	107	146.301
Mais valia	1.123	-	-	(1.501)	378	-
Ágio	18.292	-	-	-	(359)	17.933
Total Prime	118.649	-	(14.588)	60.047	126	164.234
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	2.619	(861)	-	(757)	-	1.001
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	4.473	(1.568)	-	(2.238)	-	667
SPEs e outras (38)	81.990	35.050	-	(8.077)	-	108.963
SCPs (34)	2.790	3.668	-	(4.856)	-	1.602
Total das controladas em conjunto	227.064	36.289	(14.588)	(44.853)	(7.459)	196.453
Eliminação de participações indiretas	(428.373)	-	-	(95.607)	112.768	(411.212)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	36.289	(14.588)	(140.460)	105.309	(214.759)
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)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.063.607	7.405	-	(395.003)	222.412	898.421
MRV Construções Ltda.	30.163	2	-	321	-	30.486
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	75.722	302	-	(14.977)	973	62.020
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	102.172	(48.052)	-	47.126	-	101.246
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	171.638	(179.251)	-	79.795	-	72.182
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	177.050	(180.766)	-	343.904	-	340.188
SCPs (241)	410.288	(54.323)	-	(5.359)	-	350.606
SPEs e outras (515) [2]	742.980	(298.388)	-	374.656	(122.093)	697.155
Juros capitalizados	238.145	-	-	(60.308)	107.049	284.886
Total das controladas	3.011.765	(753.071)	-	370.155	208.341	2.837.190
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(716.782)	(14.588)	325.302	200.882	3.033.643
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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Investimentos - Consolidado	191.366	60.208	(14.795)	(52.376)	97.021	281.424
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(421.256)	(19.033)	-	(32.133)	(10.311)	(482.733)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	41.175	(14.795)	(84.509)	86.710	(201.309)
Investimentos - Individual	3.389.372	(475.003)	(14.795)	700.073	(36.389)	3.563.258
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(232.354)	20.827	-	(112.902)	-	(324.429)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(454.176)	(14.795)	587.171	(36.389)	3.238.829

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

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

Notas Explicativas



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

	31/12/24						31/12/23					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Ativo circulante	141.532	111.329	1.874	4.153	37.687	7.130	134.463	55.294	2.703	8.782	65.129	7.642
Ativo não circulante	467.504	377.871	2.640	4.945	174.574	5.430	481.744	399.209	3.318	7.420	187.647	5.229
	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Passivo circulante	111.493	33.573	838	2.513	95.602	3.312	72.442	82.504	691	2.487	94.962	3.416
Passivo não circulante	618.825	268.900	2.136	5.251	58.856	5.292	559.843	245.264	1.301	4.769	68.604	3.523
Patrimônio líquido	(121.282)	186.727	1.540	1.334	57.803	3.956	(16.078)	126.735	4.029	8.946	89.210	5.932
	609.036	489.200	4.514	9.098	212.261	12.560	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Participação total %	83,66	78,35	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95	82,70	78,30	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95

	2024						2023					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	302	(1.081)	33.921	21	-	-	(786)	7.930	70.131	619
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(1.533)	(2.419)	(34.752)	(2.979)	-	-	(489)	(6.762)	(40.888)	(4.208)
Receitas (despesas) operacionais	(10.914)	(19.100)	(42)	(1.080)	(16.546)	(5.189)	(11.736)	(19.266)	(118)	(1.140)	(22.312)	(5.362)
Resultado de equivalência patrimonial	(28.253)	129.378	-	-	-	-	26.785	112.071	-	-	-	-
Resultado financeiro	(66.051)	(31.882)	126	140	(1.956)	68	(39.268)	(13.245)	640	(113)	306	188
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(17)	(36)	(987)	(26)	-	-	(13)	(220)	(3.066)	(44)
Resultado do exercício	(105.218)	78.396	(1.164)	(4.476)	(20.320)	(8.105)	(24.219)	79.560	(766)	(305)	4.171	(8.807)
Participação total %	83,66	78,35	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95	82,70	78,30	65,00	50,00	30 a 70	32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/24		31/12/23	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	12.835.192	43,61%	10.803.344	43,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	315.346	1,07%	336.219	1,34%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	309.848	1,05%	339.561	1,35%
Outras sociedades	10.105.096	34,34%	7.907.594	31,54%
Empreendimentos com segregação	23.565.482	80,07%	19.386.718	77,32%
Saldos sem segregação	5.865.205	19,93%	5.684.984	22,68%
Total do Consolidado	29.430.687	100,00%	25.071.702	100,00%

Notas Explicativas



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 31/12/24	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/24	Custo líquido 31/12/23
Edificações	2,56%	2.239.291	(8.118)	2.231.173	3	2.553.215	255.727
Obras em andamento		965.175	-	965.175	3	1.028.411	2.204.704
Estoque de terrenos		1.702.598	-	1.702.598	3	1.879.437	1.113.107
Direito de uso		115.294	-	115.294		115.294	99.590
Subtotal Resia		5.022.358	(8.118)	5.014.240		5.576.357	3.673.128
Obras em andamento		135.096	-	135.096	3	157.339	237.933
Estoque de terrenos		61.222	-	61.222		61.222	62.482
Subtotal Controladas		5.218.676	(8.118)	5.210.558		5.794.918	3.973.543
Obras em andamento		313	-	313	3	313	8.932
Estoque de terrenos		51.336	-	51.336		51.336	51.051
Subtotal Individual [1]		51.649	-	51.649		51.649	59.983
Edificações		2.239.291	(8.118)	2.231.173		2.553.215	255.727
Obras em andamento		1.100.584	-	1.100.584		1.186.063	2.451.569
Estoque de terrenos		1.815.156	-	1.815.156		1.991.995	1.226.640
Direito de uso		115.294	-	115.294		115.294	99.590
Total Consolidado [1]		5.270.325	(8.118)	5.262.207		5.846.567	4.033.526

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

Em 31 de dezembro de 2024, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$431.969 no Consolidado (R\$219.296 em 31 de dezembro de 2023).

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

Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

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

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

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

Notas Explicativas



A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	4.033.526	4.096.163	59.983	131.394
Adições	919.496	1.577.933	3.588	15.863
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(109.320)	(62.149)	(2.343)	(60.926)
Transferências para controladas	-	-	(8.697)	(22.027)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(389.487)	(1.397.638)	-	-
Juros capitalizados	200.972	192.381	-	-
Baixa de juros capitalizados	(40.381)	(8.597)	-	-
Baixa por venda de ativo	(410.286)	(88.623)	-	(4.321)
Depreciação	(8.177)	-	(882)	-
Ajuste de conversão de moeda	1.065.864	(275.944)	-	-
Saldo final	5.262.207	4.033.526	51.649	59.983

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	891.196	-
Transferências de propriedades para investimento	389.487	1.397.638
Adições	159.496	69.895
Baixa por venda de ativo	(581.869)	(549.229)
Juros capitalizados	2.081	1.249
Baixa de juros capitalizados	(30.546)	-
Ajuste de conversão de moeda	239.590	(28.357)
Saldo final [1]	1.069.435	891.196

[1] Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$1.134.423 e são compostos pelos empreendimentos *Tributary Village* e *Dallas National Aptm.*, todos da controlada Resia.

Notas Explicativas



10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:							
Custo:							
Direito de uso		271.146	106.899	-	-	41.931	419.976
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		57.396	3.861	(1.270)	-	1.614	61.601
Aeronaves e veículos em uso		48.988	480	(332)	-	50	49.186
Máquinas e equipamentos		902.051	167.582	(12.994)	722	35.892	1.093.253
Móveis e utensílios		5.354	3.154	(876)	(151)	828	8.309
Equipamentos e instalações de informática		9.371	8.828	(642)	-	1.884	19.441
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		121.856	14.152	(19.631)	8.205	-	124.582
Obras em andamento		10.237	19.891	(400)	(8.776)	605	21.557
Total Custo		1.426.399	324.847	(36.145)	-	82.804	1.797.905
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	69.651	34.159	-	-	3.742	107.552
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	41.674	5.773	(98)	(143)	586	47.792
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	5.768	3.525	(129)	-	5	9.169
Máquinas e equipamentos	12,47%	268.275	45.089	(2.990)	143	5.984	316.501
Móveis e utensílios	10,00%	3.681	592	(75)	(146)	380	4.432
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.791	1.713	(92)	146	621	9.179
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	51.400	23.461	(17.068)	-	-	57.793
Total da depreciação acumulada		447.240	114.312	(20.452)	-	11.318	552.418
Total do imobilizado líquido		979.159	210.535	(15.693)	-	71.486	1.245.487
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:							
Total do imobilizado líquido		778.390	217.154	(3.880)	-	(12.505)	979.159

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Custo:						
Direito de uso		164.321	19.425	-	-	183.746
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		47.055	-	(132)	-	46.923
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	(122)	-	48.825
Máquinas e equipamentos		761.821	164.881	(1.302)	2.859	928.259
Móveis e utensílios		2.644	1.410	(78)	-	3.976
Equipamentos e instalações de informática		5.670	55	-	-	5.725
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		57.440	3.290	(13.367)	2.878	50.241
Obras em andamento		3.924	5.421	-	(3.918)	5.427
Total Custo		1.091.822	194.482	(15.001)	1.819	1.273.122
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	64.475	16.947	-	-	81.422
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,87%	36.082	4.724	(98)	(143)	40.565
Aeronaves e veículos em uso	10,01%	5.728	3.520	(86)	-	9.162
Máquinas e equipamentos	12,47%	242.113	43.611	(490)	2.211	287.445
Móveis e utensílios	10,00%	2.488	76	(75)	-	2.489
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.669	419	-	-	5.088
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	29.381	10.004	(12.114)	(185)	27.086
Total da depreciação acumulada		384.936	79.301	(12.863)	1.883	453.257
Total do imobilizado líquido		706.886	115.181	(2.138)	(64)	819.865
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Total do imobilizado líquido		611.267	99.013	(3.614)	220	706.886

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\$612.004 no Consolidado e R\$611.353 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 2024 e de 2023, não existem bens oferecidos como garantia.

Notas Explicativas



11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	332.550	7.803	(81)	35.802	4.701	380.775
Licença de uso de software	57.249	-	-	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.354	41.449	(22)	(35.802)	-	42.979
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	451.153	49.252	(103)	-	4.701	505.003
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	214.613	49.443	-	-	1.849	265.905
Licença de uso de software	56.534	684	-	-	-	57.218
Total amortização acumulada	271.147	50.127	-	-	1.849	323.123
Total Intangível	180.006	(875)	(103)	-	2.852	181.880
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Total Intangível	181.082	(586)	-	-	(490)	180.006

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	314.318	2.238	-	35.668	352.224
Licença de uso de software	57.245	-	-	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.368	40.763	-	(35.668)	41.463
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	431.931	43.001	-	-	474.932
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	207.136	45.403	-	-	252.539
Licença de uso de software	56.529	684	-	-	57.213
Total amortização acumulada	263.665	46.087	-	-	309.752
Total Intangível	168.266	(3.086)	-	-	165.180
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:					
Total Intangível	173.006	(4.740)	-	-	168.266

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 comerciais” 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 2024 e de 2023 é como segue:

Notas Explicativas



Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/24			31/12/23
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	-	-	-	85.732
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	27.200	-	27.200	54.817
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	-	-	-	121.808
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	-	-	-	363.731
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	75.902	-	75.902	151.697
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	34.335	-	34.335	68.770
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	522.759	-	522.759	524.706
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.493	500.461	505.954	453.791
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	19.985	802.963	822.948	748.536
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	7.116	382.389	389.505	350.747
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.292	222.086	226.378	201.499
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	118.411	-	118.411	104.490
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	182	32.768	32.950	32.863
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	363	65.292	65.655	65.483
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	1.242	239.088	240.330	239.765
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	187	66.025	66.212	63.060
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	10.182	300.000	310.182	-
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	392	150.000	150.392	-
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	52	100.000	100.052	-
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	11.938	538.669	550.607	-
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	1.510	103.879	105.389	-
(-) Custo de captação				(17.639)	(75.124)	(92.763)	(84.712)
Total de debêntures e CRI - Individual				823.902	3.428.496	4.252.398	3.546.783
Financiamento à construção	R\$	06/24 a 05/29	TR + 8,42%	59.882	428.013	487.895	342.473
Financiamento à construção	R\$	04/25 a 07/27	DI + 2,08%	99	5.654	5.753	78.918
Financiamento à construção	R\$	01/25 a 10/26	Poupança + 3,81%	36.284	2.144	38.428	62.118
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	56.959	75.000	131.959	156.801
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	-	-	-	152.736
(-) Custo de captação				-	-	-	(819)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				153.224	510.811	664.035	792.227
Total Individual				977.126	3.939.307	4.916.433	4.339.010
Controladas:							
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	-	-	-	27.508
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	1.875	80.000	81.875	81.948
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	-	-	-	111.715
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	4.123	120.000	124.123	-
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	1.452	150.000	151.452	-
(-) Custo de captação				(823)	(2.123)	(2.946)	(2.411)
Total de debêntures e CRI - Controladas				6.627	347.877	354.504	278.814
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	-	-	226.718
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	131.481	-	131.481	66.093
Project loans	US\$	03/25 a 04/26	9,48% a 11,50%	235.667	30.429	266.096	259.634
Project loans	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	236.181	412.351	648.532	319.129
Project loans	US\$	04/25	Bsby + 2,35%	-	-	-	316.147
Project loans	US\$	03/25 a 05/27	Term sofr + 2,25% e 5,88%	215.300	477.878	693.178	-
Loan agreements [2]	US\$	02/25 e 02/26	3,80% a 4,37%	684.329	804.999	1.489.328	1.181.161
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	51.792	-	51.792	-
Loan agreements	US\$	03/25 a 09/25	Term sofr + 3,20% e 3,88%	435.443	-	435.443	-
Financiamento à construção	R\$	03/24 a 11/29	TR + 8,47%	66.295	478.555	544.850	416.922
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.367	6.146	11.513	15.795
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	19.589	8.308	27.897	122.498
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	10.748	7.875	18.623	21.446
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 10/26	Poupança + 4,92%	3.259	126	3.385	22.208
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,33%	99.869	89.174	189.043	264.029
(-) Custo de captação				(1.307)	(173)	(1.480)	(2.333)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				2.194.013	2.315.668	4.509.681	3.229.447
Total Controladas				2.200.640	2.663.545	4.864.185	3.508.261
Total Consolidado				3.177.766	6.602.852	9.780.618	7.847.271

[1] Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (a).
[2] Conforme mencionado na nota 25 (a), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap*, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao DI.

Notas Explicativas

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	
	2024	2023
Saldo inicial	480.029	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	211.448	800.200
Captações	24.798	178.589
Juros provisionados	48.949	19.592
Amortização do custo na captação de recursos	-	1.214
Pagamento de principal	(311.254)	(471.236)
Pagamento de encargos financeiros	(66.376)	(33.054)
Ajuste de conversão de moeda	120.237	(15.276)
Saldo final	507.831	480.029

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 23ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	DI + 3,41%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 27ª emissão	Única	100.000	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 1,91%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	1ª	538.669	10/24	Parcela única	Semestral	10/29	110% DI	110% DI + 0,59%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	2ª	102.755	10/24	Anual	Semestral	10/30 e 10/31	IPCA + 8,05%	IPCA + 8,68%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª emissão - Urba	Única	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 11/29	TR + 8,45%	TR + 8,45%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	DI + 2,39%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	DI + 2,39%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 10/26	Poupança + 3,90%	Poupança + 3,90%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,50%	TLP + 2,50%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	Sofr + 2,25% e 2,90%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25 a 04/26	9,48% a 11,50%	9,48% a 11,50%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25 a 05/27	Term sofr + 2,25% e 5,88%	Term sofr + 2,25% e 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 e 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%
Loan agreements	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	03/25 a 09/25	Term sofr + 3,20% e 3,88%	Term sofr + 3,20% e 3,88%

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

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

Notas Explicativas



As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	300.000
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	150.000
Debênture - 27ª emissão	R\$	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	100.000
Debênture - 28ª emissão - 1ª série	R\$	10/24	Parcela única	Semestral	10/29	110% DI	538.669
Debênture - 28ª emissão - 2ª série	R\$	10/24	Anual	Semestral	10/30 e 10/31	IPCA + 8,05%	102.755
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	08/23 a 05/29	TR + 8,42%	762.523
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/24 a 06/27	DI + 2,08%	27.658
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	11/24 a 01/27	Poupança + 3,81%	6.998
Total - Individual							1.988.603
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	120.000
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	150.000
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 11/29	TR + 8,47%	1.012.965
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/23 a 03/27	DI + 2,43%	23.560
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	09/24 a 02/27	Poupança + 4,92%	4.041
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,39%	5.637
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	10/25 a 04/26	9,48% a 10,97%	70.112
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	05/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 4,25%	337.535
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	02/26	Bsby + 2,25%	98.065
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	09/25 e 05/27	Term sofr + 3,00% a 4,25%	126.022
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	113.745
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	96.684
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Trimestral	12/24	Sofr + 2,89%	269.601
Loan agreements	US\$	09/24	Mensal	Mensal	09/25	Term sofr + 3,20%	107.840
Total - Controladas							2.535.807
Total - Consolidado							4.524.410

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.847.271	7.429.176	4.339.010	4.312.171
Captações	4.499.612	4.129.867	1.988.603	1.524.714
Juros provisionados	829.151	805.884	512.143	524.795
Ajuste ao valor justo	99.625	(78.694)	99.625	(78.694)
Custo na captação de recursos	(37.383)	(59.592)	(24.130)	(54.517)
Amortização do custo na captação de recursos	27.405	16.522	16.898	13.740
Pagamento de principal	(3.340.548)	(2.715.019)	(1.604.022)	(1.421.147)
Pagamento de encargos financeiros	(682.310)	(712.471)	(411.694)	(482.052)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(211.448)	(800.200)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	749.243	(168.202)	-	-
Saldo final	9.780.618	7.847.271	4.916.433	4.339.010

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Grupo quitou antecipadamente:

- Financiamentos à construção no valor de R\$518.374, que apresentavam vencimentos entre março de 2024 a agosto de 2029, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 9,91% a.a., DI + 2,08% a 2,67% a.a., Poupança + 3,00% a 5,00% a.a. e TLP + 3,15% a.a.
- Notas comerciais - 1ª emissão, no valor de R\$152.494, que apresentavam vencimentos entre abril de 2024 a maio de 2025, sujeitos a taxas contratuais de DI + 2,95% a.a.
- Debênture - 4ª e 6ª emissão da controlada Urba, no valor de R\$124.782, que apresentavam vencimentos em abril e maio de 2025, sujeitas a taxa contratual de DI + 1,50% a.a. e DI + 2,65% a.a.

Notas Explicativas

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2024 são como segue:

	Consolidado						Total
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	
Real / aval	-	-	-	1.203.269	1.976.563	126.955	3.306.787
Real / direitos creditórios	-	-	1.138.344	536.018	-	380.876	2.055.238
Sem garantias	1.696.683	3.005.928	321.002	-	-	-	5.023.613
Total [1]	1.696.683	3.005.928	1.459.346	1.739.287	1.976.563	507.831	10.385.638

[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 caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7).

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	03/21	03/26	75.730
	09/21	09/26	177.742
	04/22	04/27	102.343
	12/23	12/26	120.130
	12/24	11/29	252.542
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	220.556
	04/22	04/27	51.172
			1.000.215

(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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	3.705.366	1.863.488	994.765	921.342
2 anos	2.168.189	2.675.749	243.037	1.032.096
3 anos	744.143	1.525.343	292.673	269.669
4 anos	1.284.675	293.530	1.115.430	144.715
Após 4 anos	2.483.265	2.059.465	2.363.291	2.056.719
Total	10.385.638	8.417.575	5.009.196	4.424.541

Notas Explicativas



(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros brutos [1]	1.071.493	998.481	670.166	638.957
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(379.652)	(400.713)	(186.814)	(208.017)
Propriedade para investimento	(203.053)	(193.630)	-	-
Participações em investidas	-	-	(112.479)	(108.427)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	488.788	404.138	370.873	322.513
Encargos financeiros				
Saldo inicial	1.051.787	756.195	770.967	658.898
Ajuste de conversão de moeda	80.773	(9.312)	-	-
Encargos financeiros capitalizados	582.705	594.343	299.293	316.444
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(301.226)	(259.928)	(173.544)	(150.385)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(79.416)	(29.511)	(8.489)	(9.714)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 8)	-	-	(60.308)	(44.276)
Saldo final	1.334.623	1.051.787	827.919	770.967
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	902.654	832.491	543.033	532.822
Participações em investidas (nota 8)	-	-	284.886	238.145
Propriedade para investimento (nota 9)	431.969	219.296	-	-
	1.334.623	1.051.787	827.919	770.967

[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 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,78% a.a. (14,10% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 12ª emissão de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 25ª, 26ª, 27ª, 28ª, 5ª (Urba), 7ª (Urba) e 8ª (Urba) emissões de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*) e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Receíveis 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.

Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2024, 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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
INCC	176.341	286.499	82.828	118.468
IGP-M	41.426	39.791	27.353	39.155
IPCA	128.274	252.456	16.531	83.859
DI	496.507	338.186	247.004	194.518
TR	1.691	10.927	1.520	8.957
Não indexados	2.596.839	2.568.709	1.143.666	1.397.416
Ajuste a valor presente	(45.702)	(77.660)	(22.100)	(43.931)
Total	3.395.376	3.418.908	1.496.802	1.798.442
Circulante	934.260	898.135	429.852	367.719
Não circulante	2.461.116	2.520.773	1.066.950	1.430.723
	3.395.376	3.418.908	1.496.802	1.798.442

Em 31 de dezembro de 2024, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.496.032 no Consolidado e R\$1.089.911 no Individual, referem-se a permuta financeira (R\$2.362.538 e R\$1.306.552 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). 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 2024, R\$769.011 (R\$640.394 em 31 de dezembro de 2023) referem-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de “contas a pagar por aquisição de terrenos”, por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são consideradas para fins de cálculo dos índices financeiros

Notas Explicativas



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\$361.771 (R\$300.329 em 31 de dezembro de 2023) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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

Em 31 de dezembro de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$802.245 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.011.399 em 31 de dezembro de 2023).

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	3.418.908	4.292.641
Adições	890.323	881.628
Distratos	(198.355)	(974.310)
Pagamentos	(774.340)	(832.012)
Juros e AVP	58.840	50.961
Saldo final	3.395.376	3.418.908

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	934.260	898.135	429.852	367.719
2 anos	1.508.475	1.213.690	332.737	347.495
3 anos	233.754	416.851	127.817	321.517
4 anos	270.141	233.857	240.133	188.557
Após 4 anos	448.746	656.375	366.263	573.154
Total	3.395.376	3.418.908	1.496.802	1.798.442

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	218.519	202.701	117.030	103.690
Adiantamentos por permutas	209.174	245.926	123.895	149.394
	427.693	448.627	240.925	253.084
Circulante	269.384	290.165	146.046	170.857
Não circulante	158.309	158.462	94.879	82.227
	427.693	448.627	240.925	253.084

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

Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2024, do total de adiantamentos por permutas, R\$103.441 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$101.301 em 31 de dezembro de 2023).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	269.384	290.165	146.046	170.857
2 anos	90.432	96.145	49.412	50.440
Após 2 anos	67.877	62.317	45.467	31.787
Total	427.693	448.627	240.925	253.084

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	31/12/24	31/12/23
1 ano	624.810	720.086
2 anos	-	10.076
	624.810	730.162

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Salários e ordenados	37.621	33.963	17.139	15.966
Encargos sociais	29.942	26.491	13.299	12.001
Provisão de férias, 13º salário e encargos	103.051	94.759	50.238	47.156
Provisão para PLR de empregados e administradores	65.398	67.491	45.000	38.000
Outros	2.619	1.831	1.283	1.065
Total	238.631	224.535	126.959	114.188

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.

Notas Explicativas



16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Imposto de renda e contribuição social	15.517	30.078	5.329	4.503
PIS e COFINS a recolher	102.659	91.972	87.354	74.098
Impostos e contribuições retidos de terceiros	17.643	15.179	8.806	7.217
Impostos e contribuições retidos sobre salários	15.879	13.693	11.718	10.356
Outros	5.134	2.338	(67)	(251)
Total	156.832	153.260	113.140	95.923

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$193.198 e R\$143.806 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$137.821 e R\$102.358 em 31 de dezembro de 2023), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	278.504	243.841	135.634	127.930
Adições	136.416	134.206	57.095	65.618
Baixas	(84.231)	(99.543)	(44.347)	(57.914)
Saldo final	330.689	278.504	148.382	135.634
Circulante	106.446	78.145	53.344	45.251
Não circulante	224.243	200.359	95.038	90.383
	330.689	278.504	148.382	135.634

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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.

Notas Explicativas



A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	57.080	133.950	(13.728)	(119.507)	9.945	67.740
Trabalhistas	50.918	20.370	(7.459)	(23.950)	8.737	48.616
Outros	452	2.042	(460)	(1.324)	122	832
Total - exercício 2024	108.450	156.362	(21.647)	(144.781)	18.804	117.188
Total - exercício 2023	72.829	160.764	(11.550)	(128.343)	14.750	108.450
Individual:						
Cíveis	29.860	76.092	(7.453)	(65.403)	5.433	38.529
Trabalhistas	43.105	16.452	(7.105)	(20.905)	7.259	38.806
Outros	341	1.569	(456)	(847)	101	708
Total - exercício 2024	73.306	94.113	(15.014)	(87.155)	12.793	78.043
Total - exercício 2023	49.715	100.058	(5.417)	(81.286)	10.236	73.306

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			
	31/12/24		31/12/23		31/12/24		31/12/23	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	14.304	1.690	17.383	2.148	7.695	838	9.920	1.267
Trabalhistas	2.602	906	2.688	805	1.644	581	1.786	562
Outras	1.424	28	1.433	24	1.047	21	1.122	18
Total	18.330	2.624	21.504	2.977	10.386	1.440	12.828	1.847

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 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\$487.385 e R\$303.387 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024 (R\$642.907 e R\$492.174 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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.

Notas Explicativas



19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	18.488	50.577	-	-	18.371	50.496	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[6]	60.462	51.691	-	-	1.457.053	1.351.942	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	-	8.341	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	293	811	-	-	293	811	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	34.083	32.992	-	-	18.927	17.607	-	-
<u>Outros ativos</u>									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	597	1.201	-	-	150.018	41.634	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.094	393	-	-	746	317	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	200	242	-	-	18	60	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[22]	14.588	14.795	-	-	14.588	14.795	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	523	107	-	-	311	8	-	-
Acionista controlador	[9]	19.306	18.605	-	-	19.306	18.605	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	31.505	34.986
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	194	420	-	-	194	420
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	3	5	-	-	1	3
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	59	100	-	-	59	100
Novus Mídia S.A.	[17]	-	-	237	524	-	-	237	524
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	720	685	-	-	720	685
<u>Empréstimos, financiamentos e debêntures</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[26]	-	-	24.757	-	-	-	-	-
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	-	331.112	-	-	-	161.301
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	11.146	12.700	-	-	-	-
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)</u>									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	60.931	80.075	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	124.065	107.222	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	7.902	6.884	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	3.080	24.723	-	-	3.080	24.723
<u>Passivo de arrendamento (Outros passivos)</u>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	90.217	92.505	-	-	87.827	90.001
<u>Outros passivos</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	5.596	9.135	-	-	5.596	9.135
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	49.500	49.900	-	-	49.500	49.900

Notas Explicativas



		Consolidado				Individual			
		Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	3.037	4.503	-	-	-	-	-	-
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	291.368	269.607
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	9.115	8.344	-	-	9.115	8.344
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	3.958	4.998	-	-	3.958	4.998
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5.251	5.246	-	-	4.025	4.491
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	9.881	9.595	-	-	9.526	9.331
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	537	404	-	-	537	404
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	619	727	-	-	619	727
Novus Mídia S.A	[17]	-	-	881	1.231	-	-	881	1.231
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	655	405	-	-	-	-
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	603	-	-	-	-
South Tamiami Airport Park, LLC	[21]	-	-	-	218	-	-	-	-
ERVAL Aviation Holdings, LLC	[25]	-	-	2.718	-	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	2.567	3.602	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.234	4.538	-	-	1.234	4.538	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.879	4.431	-	-	1.879	4.431	-	-
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	4.796	4.016	-	-	4.796	4.016	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	97	95	-	-	97	95	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	3.844	3.509	-	-	3.350	3.023	-	-
Acionista controlador	[9]	2.139	-	1.438	200	2.139	-	1.438	200
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[16]	21.643	1.128	-	-	21.643	1.128	-	-
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	21.781	14.726	-	-	8.599	8.093
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	1.514	-	-	-	1.514
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	8.001	3.274	-	-	8.001	3.274
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	305	1.067	-	-	220	1.010	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	1.552	1.810	-	-
AHS Residential LLC	[7]	-	-	-	-	2.207	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	19	45	-	-	19	45	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	87	877	-	-	87	877	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	4.293	4.221	-	-	2.316	2.210	-	-

[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 2024, as aplicações apresentaram rendimento de 103,5% da taxa DI no Consolidado e Individual (100,7% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

[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 2024 montam em R\$815.270 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.

Notas Explicativas



- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime.
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$59.034 (R\$31.831 em 31 de dezembro de 2023).
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 0,00% a 4,00% a.a. Com exceção do crédito concedido à controlada AHS Residencial LLC, em julho e setembro de 2024, no valor total de R\$172.850, quitado integralmente em novembro e dezembro que possuía remuneração de 8,4% a.a.
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII Incorporações SPE Ltda. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. Em abril de 2024 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 25 parcelas mensais de R\$837 cada a ser paga a partir de janeiro de 2025. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena). Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.614 (R\$1.561 em 31 de dezembro de 2023) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro a agosto de 2025.
- Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$137 (R\$544 em 31 de dezembro de 2023) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.
- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2024 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$700 (R\$675 em 31 de dezembro de 2023).
- A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de dezembro de 2024 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (R\$7 em 31 de dezembro de 2023). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi de R\$93 (R\$82 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).
- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 06 de abril de 2023 a empresa proprietária efetuou a venda do imóvel para terceiro que não configura parte relacionada.
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou

Notas Explicativas



- b)

13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.
- O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado.
- [17]

Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18]

Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [19]

Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2024 e 2023.
- [20]

Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [21]

Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Este contrato foi encerrado em dezembro de 2023.
- [22]

Refere-se a dividendos a receber.
- [23]

Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 93 parcelas em 31 de dezembro de 2024.
- [24]

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.
- [25]

Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave. A ERVAL Aviation Holdings, LLC é uma sociedade vinculada a executivo de controlada.
- [26]

Refere-se a *project loans*, contratado pela Controlada Resia em outubro de 2024, com vencimento em outubro de 2025 e taxa contratual pré-fixada de 9,48% a.a.

Nota:

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

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	49.129	53.978	28.370	38.136
Participação nos lucros e resultados	20.768	2.895	12.600	-
Benefícios assistenciais	1.174	172	1.051	128
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	1.147	251	1.095	230
Plano de opção de ações e ações restritas	10.491	2.232	10.571	2.102
	82.709	59.528	53.687	40.596

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

Em 26 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$54.896.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

Notas Explicativas



20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$5.620.947 (R\$5.616.600 em 31 de dezembro de 2023), representado por 562.827 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/24		31/12/23	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.961	32,5	182.561	32,5
Administradores	4.344	0,8	4.588	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	12	-	135	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	375.509	66,7	374.686	66,7
Total	562.827	100,0	561.971	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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:					
13/07/23 Aumento de capital	78.187	12,80	1.000.793	5.616.600	561.971
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784

(b) Ações em tesouraria

Em 27 de dezembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 26 de junho de 2025, na quantidade máxima de 6,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 11 de janeiro de 2026, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de

Notas Explicativas



lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)					R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:						
Ações ordinárias	1	-	-	-	1	5
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Ações ordinárias	1	-	-	-	1	11

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de planos de incentivo de longo prazo, na forma de opções de ações e ações restritas, outorgados a funcionários e administradores da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 devido aos prejuízos apurados, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$503.202 e R\$29.815, respectivamente, com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(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, termino de mandato, ou falecimento do beneficiário. O preço de emissão das ações a serem subscritas 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.

Notas Explicativas



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

Planos	Aprovação	Opções/ações aprovadas	Opções/ações concedidas	Percentual concedido
I	26/04/24	25.327	21.546	85,07%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Plano de opções de ações

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 01 do Plano I de Outorga de Opções de Compra de Ações e Ações e Incentivos Atrelados a Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.330.000 (duas milhões e trezentos e trinta mil) opções, cujo preço de exercício é de R\$6,84. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$4,09.

As principais características dos programas são como segue:

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

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

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

Notas Explicativas



Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	-	847	-	(3)	(844)	-
9	51	1.231	-	(37)	-	1.194
10	58	1.602	-	(44)	-	1.558
11	61	2.200	-	(101)	-	2.099
12	54	2.132	-	(106)	-	2.026
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.308	-	(139)	-	2.169
17	69	2.627	-	(130)	(7)	2.490
18	71	-	2.951	(22)	(5)	2.924
		16.147	2.951	(582)	(856)	17.660
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	12,21	10,38	11,68

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
10	1.524	-	-	-	1,0
11	2.053	-	-	-	2,0
12	2.008	2.543	-	-	3,0
15	640	2.490	9.466	6,1	9,1
16	868	1.712	1.150	1,0	4,0
17	737	2.222	2.992	2,0	5,0
18	567	3.355	5.927	3,0	6,0
01	199	1.958	6.612	4,1	7,1
1 - Urba	1.120	(929)	-	-	3,0
2 - Urba	35	(27)	84	1,0	4,0
2024	9.751	13.324	26.231	5,2	8,2
2023	7.847	17.133	32.727	5,9	9,7

Não houve exercício de opções de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando a data de cada exercício, foi de R\$10,64.

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$3 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$427 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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:

	9	10	11	12	15	16	17	18	1	1 - Urba	2 - Urba
Preço de exercício	R\$ 14,80	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\$ 1,34	R\$ 1,49
Taxa livre de risco	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	13,14%	11,52%	11,41%	7,11%	8,27%
Duração do exercício em anos	8	8	8	8	12	7	7	7	7	8	8
Volatilidade anualizada esperada	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	46,01%	50,94%	53,39%	42,14%	42,49%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 5,35	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\$ 1,20	R\$ 1,15

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 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 18.314 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,15% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,05% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas*Ações restritas*

Em 11 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 01 do Plano I de Outorga de Opções de Compra de Ações e Ações e Incentivos Atrelados a Ações. O limite de outorga para este Programa é de 670.000 (seiscentos e setenta mil) ações.

As principais características do programa são como segue:

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

A movimentação das ações de cada programa da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

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 período	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	356	4.347	2,8
2024	356	4.347	2,8
2023	-	-	-

Em 31 de dezembro de 2024, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 514 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,09% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil.

(f) Dividendos*Mínimo obrigatório*

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

(g) Ajuste de avaliação patrimonial*Reserva de hedge de fluxo de caixa*

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

Notas Explicativas

*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 não controladoras

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	819.287	746.865
Transações de capital	(65.752)	(97.883)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(2.161)	118.163
Ajuste de conversão de moedas	180.655	(40.031)
Variação das participações indiretas	84.700	80.797
Participação nos lucros do exercício	21.105	11.376
Saldo final	1.037.834	819.287

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$65.752 e uma perda de R\$35.521 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$97.883 e uma perda de R\$14.210 para os acionistas da Controladora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) 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	
	2024	2023
Resultado básico por ação:		
Prejuízo do exercício	(503.202)	(29.815)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.807	520.617
Resultado por ação básico - em R\$	(0,89409)	(0,05727)
Resultado diluído por ação:		
Prejuízo do exercício	(503.202)	(29.815)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.807	520.617
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.807	520.617
Resultado por ação diluído - em R\$	(0,89409)	(0,05727)

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;

Notas Explicativas



- iii. 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;
- iv. 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 2024 e de 2023, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	31/12/24					31/12/23				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	3.679.407	265.272	27.568	156.911	4.129.158	2.712.105	280.698	198.538	91.247	3.282.588
Clientes	6.200.995	3.350	93.819	405.110	6.703.274	5.025.736	4.439	6.238	247.912	5.284.325
Estoques	7.907.156	29.451	1.496	725.880	8.663.983	7.899.609	-	1.542	522.309	8.423.460
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	6.083.675	247.967	-	6.331.642	-	4.564.324	360.398	-	4.924.722
Outros ativos	2.971.563	511.824	17.180	102.063	3.602.630	2.699.331	369.987	12.680	74.609	3.156.607
Total do ativo	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.665.010	4.222.201	16.598	384.640	10.288.449	5.129.432	2.846.578	35.235	316.055	8.327.300
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.982.915	-	12.002	400.459	3.395.376	3.201.728	-	26.734	190.446	3.418.908
Adiantamento de clientes	409.406	-	3.311	14.976	427.693	394.584	-	26.751	27.292	448.627
Passivo de cessão	3.459.163	-	-	319.813	3.778.976	1.921.089	-	-	113.672	2.034.761
Outros passivos	2.902.218	928.680	111.901	126.971	4.069.770	2.376.809	707.392	76.191	117.072	3.277.464
Total do passivo	15.418.712	5.150.881	143.812	1.246.859	21.960.264	13.023.642	3.553.970	164.911	764.537	17.507.060
Ativos líquidos do segmento operacional	5.340.409	1.742.691	244.218	143.105	7.470.423	5.313.139	1.665.478	414.485	171.540	7.564.642
Total do passivo e patrimônio líquido	20.759.121	6.893.572	388.030	1.389.964	29.430.687	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702

	2024					2023				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil) [1]				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	8.455.530	98.977	202.283	252.245	9.009.035	7.234.259	31.107	3.996	160.553	7.429.915
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(6.223.904)	(135.324)	(138.392)	(135.539)	(6.633.159)	(5.587.238)	(31.120)	(2.547)	(121.832)	(5.742.737)
Resultado bruto	2.231.626	(36.347)	63.891	116.706	2.375.876	1.647.021	(13)	1.449	38.721	1.687.178
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(755.451)	(169)	(12.113)	(29.624)	(797.357)	(720.962)	(1.806)	(9.621)	(22.742)	(755.131)
Despesas gerais e administrativas	(471.385)	(169.078)	(13.366)	(24.227)	(678.056)	(454.983)	(158.924)	(8.808)	(30.653)	(653.368)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(157.464)	(163.858)	482	(5.623)	(326.463)	(172.490)	94.875	(32.321)	(14.373)	(124.309)
Resultado de equivalência patrimonial	(134.773)	-	-	(5.687)	(140.460)	(78.526)	-	-	(5.983)	(84.509)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	712.553	(369.452)	38.894	51.545	433.540	220.060	(65.868)	(49.301)	(35.030)	69.861
Despesas financeiras	(1.108.322)	(81.753)	(16.156)	(58.315)	(1.264.546)	(393.636)	(27.196)	(6.588)	(39.940)	(467.360)
Receitas financeiras	466.989	7.475	1.463	21.470	497.397	301.817	12.244	2.283	7.768	324.112
Resultado antes do IR e CS	71.220	(443.730)	24.201	14.700	(333.609)	128.241	(80.820)	(53.606)	(67.202)	(73.387)
Imposto de renda e contribuição social	(155.596)	21.690	(2.299)	(12.283)	(148.488)	40.950	20.000	(910)	(5.092)	54.948
Resultado líquido do exercício	(84.376)	(422.040)	21.902	2.417	(482.097)	169.191	(60.820)	(54.516)	(72.294)	(18.439)

[1] No segundo trimestre de 2024, a Luggo alienou dois ativos no valor total de R\$238,8 milhões na modalidade “Empreitada global” e “incorporação”, sendo registrados seus efeitos parciais na receita líquida no valor de R\$196 milhões, até 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



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 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	9.448.556	7.865.517	3.566.024	2.991.795
Unidades imobiliárias permutadas	23.962	31.544	3.442	6.009
Outros serviços	231.530	36.126	124.440	4.111
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	3.037	4.503	-	-
Distratos	(320.892)	(173.489)	(118.540)	(67.528)
Provisão para risco de crédito	(200.966)	(179.678)	(98.605)	(90.177)
	9.185.227	7.584.523	3.476.761	2.844.210
Impostos sobre as vendas	(176.192)	(154.608)	(65.545)	(53.264)
Receita operacional líquida	9.009.035	7.429.915	3.411.216	2.790.946

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado	
	2024	2023
Receita líquida proveniente de unidades em construção	8.380.452	6.982.401
Custos dos imóveis vendidos em construção	(5.965.902)	(5.237.303)
Lucro bruto reconhecido	2.414.550	1.745.098

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são de R\$200.260 e R\$172.700, 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.

Notas Explicativas



23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(301.226)	(259.928)	(173.544)	(150.385)
Custo de locação e administração de imóveis	(138.296)	(33.667)	(2.855)	(2.383)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(6.193.637)	(5.449.142)	(2.419.287)	(2.242.855)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(6.633.159)	(5.742.737)	(2.595.686)	(2.395.623)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(445.407)	(496.318)	(291.756)	(291.662)
Honorários da administração	(49.129)	(41.896)	(28.370)	(25.285)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(21.241)	(53.978)	(37.701)	(38.136)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(13.680)	(17.133)	(14.636)	(16.329)
Comissões e corretagens	(232.011)	(168.130)	(86.502)	(63.409)
Premiação comercial	(70.689)	(66.958)	(32.051)	(33.591)
Propaganda e publicidade	(182.528)	(195.539)	(142.798)	(137.909)
Consultorias e serviços	(173.246)	(133.048)	(127.444)	(120.600)
Depreciação e amortização	(104.160)	(80.192)	(70.705)	(67.620)
Utilidades	(13.669)	(8.673)	(7.975)	(7.585)
Treinamentos	(2.847)	(1.889)	(2.679)	(1.830)
Outras	(166.806)	(144.745)	(119.221)	(132.253)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.475.413)	(1.408.499)	(961.838)	(936.209)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(797.357)	(755.131)	(484.377)	(478.868)
Despesas gerais e administrativas	(678.056)	(653.368)	(477.461)	(457.341)
	(1.475.413)	(1.408.499)	(961.838)	(936.209)

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(56.318)	(50.528)	(37.589)	(30.501)
Resultado na venda de imobilizado	101	397	101	215
Doações – Instituto MRV	(3.691)	(2.487)	(3.691)	(2.487)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	(42.024)	77.495	3.020	(16.941)
Outras:				
Receitas	(940)	67.001	(848)	(6.723)
Despesas [1]	(223.591)	(216.187)	(61.424)	(85.454)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(326.463)	(124.309)	(100.431)	(141.891)

[1] Inclui custos necessários para início da operação da Resia Manufacturing LLC. e baixa de custos incorridos com projetos abortados no exercício.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(488.788)	(404.138)	(370.873)	(322.513)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(243.030)	164.568	(243.030)	164.548
Despesa com venda da carteira [1]	(477.002)	(170.480)	(211.084)	(85.268)
Taxas, tarifas e impostos	(22.382)	(23.996)	(9.650)	(11.468)
Outras despesas financeiras	(33.344)	(33.314)	(3.690)	(17.707)
	(1.264.546)	(467.360)	(838.327)	(272.408)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	246.174	159.532	188.204	115.514
Juros de contratos de mútuo	8.126	5.143	7.391	4.942
Outras receitas financeiras	115.467	56.065	54.928	24.753
	369.767	220.740	250.523	145.209
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	127.630	103.372	62.047	58.182
	497.397	324.112	312.570	203.391
Resultado financeiro	(767.149)	(143.248)	(525.757)	(69.017)

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

Notas Explicativas



25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			7.107.256	7.107.256	5.705.689	5.705.689
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	6.357.545	6.357.545	5.026.997	5.026.997
Caixa e bancos		4	309.144	309.144	335.870	335.870
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	345.729	345.729	257.328	257.328
Créditos com empresas ligadas			94.838	94.838	85.494	85.494
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			3.820.014	3.820.014	3.069.762	3.069.762
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.560.731	2.560.731	2.310.532	2.310.532
Fundos de investimentos não restritos	2		706.966	706.966	-	-
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	240.522	240.522	404.742	404.742
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		87.065	87.065	73.036	73.036
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	25.652	25.652	53.225	53.225
Conta <i>escrow</i>	2	5	63.688	63.688	42.545	42.545
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	11.600	11.600	13.166	13.166
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	81.706	81.706	28.896	28.896
Aplicação vinculada em poupança	2		42.084	42.084	20.576	20.576
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	-	-	123.044	123.044
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			17.005.478	16.801.919	11.462.692	11.461.400
Empréstimos, financiamentos e debêntures			10.048.119	9.844.560	6.572.727	6.571.435
Contas a pagar por aquisição de terrenos			899.344	899.344	1.056.370	1.056.370
Contas a pagar por aquisição de investimento			19.666	19.666	35.739	35.739
Fornecedores			851.597	851.597	724.177	724.177
Passivo de cessão		6 (e)	3.778.976	3.778.976	2.034.761	2.034.761
Outros passivos			1.407.776	1.407.776	1.038.918	1.038.918
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>)			437.975	437.975	1.822.529	1.822.529
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		240.330	240.330	1.754.573	1.754.573
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	194.565	194.565	43.233	43.233
Outros passivos	2	19 [16]	3.080	3.080	24.723	24.723
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.496.032	2.496.032	2.362.538	2.362.538
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.496.032	2.496.032	2.362.538	2.362.538

[1] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O 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 2024 e de 2023.

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.

Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/24	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [2]	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	-	-	-	(53.434)	-	-
Swap [2]	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	-	-	-	(51.232)	-	-
Swap [2]	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	-	-	-	(43.316)	-	-
Swap [2]	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	-	-	-	(21.998)	-	-
Swap [2]	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 [1] / DI + 1,40%	06/25	66.668	32.298	74.949	(43.126)	-	(43.126)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 [1] / DI + 1,15%	01/26	175.293	128.210	185.064	(59.058)	-	(59.058)	-
Swap [2]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	56.325	65.630	(2.846)	(9.305)	-	(8.207)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	31.927	55.260	(17.210)	(23.333)	-	(19.131)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	17.944	30.328	(9.400)	(12.383)	-	(10.602)
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	13.621	24.667	(7.582)	(11.046)	-	(8.297)
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	43.639	57.352	(14.131)	(13.713)	-	(19.872)
Swap [2]	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] O preço da ação de fechamento em 31/12/24 foi de R\$5,31/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,67/ação, representaria uma perda de R\$49.493 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando chegando em R\$10,63/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$58.630, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

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

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

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap [1]	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	-	-	-	27.413	-	-
Swap [1]	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	483.637	414.591	12.211	7.689	(56.835)	-
Swap [1]	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	783.112	734.639	21.437	(26.161)	(27.036)	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	371.662	360.532	1.839	(15.642)	(9.291)	-
Swap [1]	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	216.002	209.550	(339)	(9.163)	(6.791)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	-	-	-	6.969	-	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	271.149	183.603	86.107	-	86.107	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	33.994	33.690	34.011	(1.015)	-	(1.015)	-
Swap [1]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	31.789	43.346	(9.592)	(11.557)	-	(5.258)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	16.809	35.350	(14.937)	(18.541)	-	(12.784)
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	9.364	19.451	(7.874)	(10.087)	-	(6.655)
Swap [1]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	7.203	15.828	(7.181)	(8.625)	-	(6.258)
Swap [1]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	20.888	37.845	(2.295)	(16.957)	-	(429)
Swap [1]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	21.651	34.977	1.450	(13.326)	-	2.873
								79.811	(301.876)	(14.861)	(28.511)

[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
Ativo circulante	86.107
Ativo não circulante	36.937
Total do ativo	123.044

Passivo não circulante	43.233
------------------------	--------

Notas Explicativas



	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
Exercício 2024:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	(126.999)	64.029	(62.970)	(126.999)	64.029	(62.970)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	1.468	-	1.468	1.468	-	1.468
Swaps sem hedge	-	(207.434)	(207.434)	-	(207.434)	(207.434)
Efeito no resultado	(125.531)	(143.405)	(268.936)	(125.531)	(143.405)	(268.936)
Efeito redutor do hedge	-	(99.625)	(99.625)	-	(99.625)	(99.625)
Efeito líquido no resultado	(125.531)	(243.030)	(368.561)	(125.531)	(243.030)	(368.561)
Outros resultados abrangentes	-	(49.437)	(49.437)	-	(49.437)	(49.437)
Exercício 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	(43.676)	(5.381)	(49.057)	(43.676)	(5.381)	(49.057)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	(52.247)	-	(52.247)	(52.247)	-	(52.247)
Swaps sem hedge	(18)	91.255	91.237	-	91.235	91.235
Efeito no resultado	(95.941)	85.874	(10.067)	(95.923)	85.854	(10.069)
Efeito redutor do hedge	-	78.694	78.694	-	78.694	78.694
Efeito líquido no resultado	(95.941)	164.568	68.627	(95.923)	164.548	68.625
Outros resultados abrangentes	-	71.043	71.043	-	71.043	71.043

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 2024 e de 2023, 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:

Notas Explicativas



Hedge de valor justo	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/12/24	2024	31/12/23	2023
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	(2.213)
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	-	(28.781)	(453.791)	23.809
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	(35.871)	(748.536)	28.250
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	(20.632)	(350.747)	17.183
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	(14.341)	(201.499)	11.665
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(240.330)	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			2.010.288		(240.330)	(99.625)	(1.754.573)	78.694
Pontas ativas								
Operação de swap	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	2.213
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	-	28.781	454.785	(23.809)
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	-	35.871	747.282	(28.250)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	-	20.653	351.009	(17.183)
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	-	14.341	201.647	(11.665)
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	238.291	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			2.019.704		238.291	99.646	1.754.723	(78.694)
Pontas passivas								
				122,10% DI	-	-	-	1.995
				DI + 1,65%	-	28.054	(442.574)	14.437
				DI + 1,29%	-	(8.835)	(725.845)	27.267
				DI + 1,00%	-	(11.362)	(349.170)	17.547
				DI + 1,27%	-	(7.550)	(201.986)	12.067
				DI + 1,90%	(274.354)	(35.924)	-	-
					(274.354)	(35.617)	(1.719.575)	73.313
				Posição líquida swap	(36.063)	64.029	35.148	(5.381)
				Posição líquida total	(276.393)	(35.596)	(1.719.425)	73.313

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:

Notas Explicativas



Hedge de fluxo de caixa	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/12/24	2024	31/12/23	2023
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 47.000	Dólar + 4%	5.899	(17.171)	13.375	(9.928)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% DI	(8.745)	14.222	(22.967)	19.776
				Posição líquida swap	(2.846)	(2.949)	(9.592)	9.848
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	12.186	(7.414)	15.526	(8.732)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(29.396)	1.067	(30.463)	23.186
				Posição líquida swap	(17.210)	(6.347)	(14.937)	14.454
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	6.963	(4.329)	8.872	(4.946)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(16.363)	382	(16.746)	13.062
				Posição líquida swap	(9.400)	(3.947)	(7.874)	8.116
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	5.155	(3.050)	6.568	(3.696)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(12.737)	1.011	(13.749)	9.794
				Posição líquida swap	(7.582)	(2.039)	(7.181)	6.098
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	21.596	(13.525)	27.515	(14.408)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(35.727)	(5.918)	(29.810)	32.207
				Posição líquida swap	(14.131)	(19.443)	(2.295)	17.799
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	15.970	(22.355)	30.211	(15.379)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(21.119)	7.643	(28.761)	30.107
				Posição líquida swap	(5.149)	(14.712)	1.450	14.728
				Posição líquida total [1]	(56.318)	(49.437)	(40.429)	71.043

[1] O saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2024, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$32.081 no exercício findo naquela data.

(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 2024 e de 2023, os índices de endividamento são conforme segue:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10.288.449	8.327.300	4.916.433	4.339.010
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(4.129.158)	(3.282.588)	(2.730.363)	(2.181.153)
Dívida líquida	6.159.291	5.044.712	2.186.070	2.157.857
Patrimônio líquido ("PL")	7.470.423	7.564.642	6.432.589	6.745.355
Dívida líquida / PL	82,4%	66,7%	34,0%	32,0%

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 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [1]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/24	Taxa anual estimada para 2025	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	15,41% (i)	4,63%	(109.862)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	4,92% (ii)	-1,62%	(743)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	4,39% (i)	-1,94%	(46.722)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	1,91% (i)	1,09%	(11.401)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	4,39% (ii)	-0,44%	17.615
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	8,02% (ii)	1,59%	14.943
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	11,05% (iii)	0,37%	(1.188)
							(137.358)
Cenário I:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	19,26%	8,48%	(201.216)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	3,69%	-2,85%	(1.307)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	3,29%	-3,04%	(73.213)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	2,39%	1,57%	(16.421)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	5,49%	0,66%	(26.423)
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	6,02%	-0,41%	(3.853)
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	13,82%	3,14%	(10.079)
							(332.512)
Cenário II:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	23,12%	12,34%	(292.808)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	2,46%	-4,08%	(1.872)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	2,20%	-4,13%	(99.464)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	2,87%	2,05%	(21.442)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	6,59%	1,76%	(70.460)
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	4,01%	-2,42%	(22.744)
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	16,58%	5,90%	(18.939)
							(527.729)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.
(iii) Dados obtidos no site do BNDDES.
[1] Os passivos financeiros expostos ao DI e IPCA representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 49% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois seria capitalizada nos estoques.

Notas Explicativas



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

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, passivo de cessão, contas a pagar por aquisição de terrenos e fornecedores. A tabela foi elaborada de acordo com 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 2024 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	4.413.178	3.149.029	2.335.240	10.531.261	20.428.708
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.091.897	992.571	128.076	1.101.198	3.313.742
Passivos não remunerados	1.895.503	1.527.882	128.678	663.542	4.215.605
Total	7.400.578	5.669.482	2.591.994	12.296.001	27.958.055
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.110.979	1.176.457	1.159.115	6.810.083	11.256.634
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	78.088	69.704	62.052	356.485	566.329
Passivos não remunerados	991.855	441.716	78.781	575.952	2.088.304
Total	3.180.922	1.687.877	1.299.948	7.742.520	13.911.267

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (a) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

O grupo 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\$6,50, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2024 (R\$6,19) 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:

Notas Explicativas



Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$6,19	R\$6,50	R\$7,74	R\$9,29
Empréstimos e financiamentos	(681.847)	(4.222.201)	(4.433.311)	(5.277.751)	(6.333.302)
Fornecedores	(17.269)	(106.935)	(112.282)	(133.669)	(160.402)
Outras contas a pagar	(129.891)	(804.322)	(844.540)	(1.005.405)	(1.206.486)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	42.839	265.272	278.536	331.590	397.908
Passivo líquido exposto	(786.168)	(4.868.186)	(5.111.597)	(6.085.235)	(7.302.282)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(243.411)	(1.217.049)	(2.434.096)

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 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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	188.068	206.794	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(59.180)	(71.037)	(21.591)	(15.691)
Contribuição social (CSLL)	(30.334)	(23.294)	(10.858)	(8.195)
Total - IR e CS	(89.514)	(94.331)	(32.449)	(23.886)
PIS	(16.063)	(12.217)	(5.542)	(4.097)
COFINS	(74.177)	(56.644)	(25.280)	(18.888)
Total - PIS e COFINS	(90.240)	(68.861)	(30.822)	(22.985)
	(179.754)	(163.192)	(63.271)	(46.871)
Circulante	(83.044)	(66.325)	(29.435)	(22.749)
Não circulante	(96.710)	(96.867)	(33.836)	(24.122)
	(179.754)	(163.192)	(63.271)	(46.871)

Notas Explicativas



A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	112.463	(100.299)	164.182	(29.242)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	(17.286)	211.998	(8.563)	193.424
Ajuste de conversão de moeda	3.377	764	-	-
Saldo final	98.554	112.463	155.619	164.182

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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal	188.068	248.971	188.068	230.245
Passivos diferidos reclassificados	-	(42.177)	-	(42.177)
Ativo diferido	188.068	206.794	188.068	188.068
<u>Passivo diferido:</u>				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(93.664)	(72.694)	(34.790)	(26.673)
(-) Adiantamentos de clientes	4.150	4.603	2.341	2.787
Diferenças temporárias	-	(42.177)	-	(42.177)
Resultados no exterior advindos da controlada MRV (US)	-	(26.240)	-	-
	(89.514)	(136.508)	(32.449)	(66.063)
Passivos diferidos reclassificados	-	42.177	-	42.177
Passivo diferido	(89.514)	(94.331)	(32.449)	(23.886)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado	
	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(333.609)	(73.387)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal [1]	113.427	24.952
Receita de incorporação imobiliária - controladas	5.577.819	4.678.260
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(107.094)	(89.823)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	21.690	20.000
Receitas financeiras - controladas [2]	(38.752)	(25.681)
IRPJ e CSLL nas controladas	(124.156)	(95.504)
IRPJ e CSLL no Individual	(56.008)	134.808
Efeito RET 1% [3]	14.350	-
Outros	17.326	15.644
Despesa no resultado	(148.488)	54.948
<u>Composição da despesa no resultado</u>		
Corrente	(131.202)	(157.050)
Diferido	(17.286)	211.998
	(148.488)	54.948

[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%.

Notas Explicativas



	Individual	
	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(447.194)	(164.623)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal	152.046	55.972
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	131.107	214.692
Patrimônios de afetação	155.948	51.727
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(351.902)	(427.903)
Resultado com swaps	(117.206)	75.980
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	-	188.068
Outras (adições) exclusões permanentes	(26.001)	(23.728)
Despesa no resultado	(56.008)	134.808
Composição da despesa no resultado		
Corrente	(47.445)	(58.616)
Diferido	(8.563)	193.424
	(56.008)	134.808

Em 31 de dezembro de 2024, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

Expectativa de realização	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
2025	3.941	3.941
2026	9.778	9.778
2027	10.322	10.322
2028	13.602	13.602
2029	82.221	82.221
2030	68.204	68.204
Total	188.068	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	582.705	594.343	299.293	316.444
Direito de uso - CPC 06 (R2)	106.899	122.919	19.425	30.800
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	1.305.454	(304.301)	-	-
Imobilizado (nota 10)	71.486	(12.505)	-	-
Intangível (nota 11)	2.852	(490)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	869.480	(183.478)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(109.320)	(62.149)	(2.343)	(60.926)
Para controladas	-	-	(8.697)	(22.027)
Adições de passivo de cessão	159.431	323.128	73.843	186.975

Notas Explicativas



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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	18.565.705	18.710.803	7.361.921	7.954.121
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(14.258.633)	(16.052.005)	(5.573.747)	(6.899.755)
Distratos - receitas estornadas	7.110	5.796	654	693
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(14.251.523)	(16.046.209)	(5.573.093)	(6.899.062)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.314.182	2.664.594	1.788.828	1.055.059
(ii) Receita de indenização por distratos	329	242	5	2 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	894	50	133	- [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	7.110	5.796	654	693
Ajustes em contas a receber de clientes	(4.606)	(4.519)	(627)	(684)
Receita indenização por distratos	(329)	(242)	(5)	(2)
Passivo - devolução por distrato	2.175	1.035	22	7
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	10.076.636	11.591.645	3.962.375	4.993.987
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(7.587.780)	(9.986.343)	(2.938.921)	(4.381.775)
Distratos - custos de construção	2.135	1.376	73	-
(b) Custo incorrido líquido	(7.585.645)	(9.984.967)	(2.938.848)	(4.381.775)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.490.991	1.606.678	1.023.527	612.212
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	75,28%	86,14%	74,17%	87,74%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	7.310.602	7.126.979	2.825.422	2.979.162
(b) Custo incorrido	(2.610.221)	(2.608.655)	(1.081.958)	(1.085.563)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.700.381	4.518.324	1.743.464	1.893.599

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

[2] Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

Notas Explicativas



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 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	16.204.727
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.	7.572
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.	797.791
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.	266.012
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.	2.532.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.462.497
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.028.991
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	899.131
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	14.154
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	116.115
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	745.286
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.	317.645
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	362.877
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	99.682
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	489.537
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	534
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	697.880

30. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 24 de fevereiro de 2025, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal da Companhia.

Guidance
2024

MRV INCORPORAÇÃO:
TODOS OS GUIDANCES PROPOSTOS
PARA 2024 FORAM ALCANÇADOS.

	GUIDANCE 2024	RESULTADO 2024
ROL	R\$ 8 a 8,5 bilhões	R\$ 8,5 bilhões
Margem Bruta	26 a 27%	26,4%
Geração de Caixa*	R\$ 300 a 400 milhões	R\$ 419 milhões
Dívida Líquida/ PL**	36 a 34%	35,7%
Lucro Líquido***	R\$ 250 a 290 milhões	R\$ 274 milhões

* Geração de Caixa exclui efeitos de swaps de dívida.
** Considera os ajustes mencionados na Geração de Caixa e Lucro Líquido para o exercício de 2024.
*** Lucro Líquido exclui efeitos do Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia:	Posição em			
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	31/12/2024			
	(Em Unidades)			
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Rubens Menin Teixeira de Souza	182.658.505	32,5	182.658.505	32,5
Navi Capital	38.269.570	6,8	38.269.570	6,8
Real Investor	29.881.458	5,3	29.881.458	5,3
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	1.348	0,0
Outros Acionistas ⁽¹⁾	312.015.790	55,4	312.015.790	55,4
Total	562.826.671	100,0	562.826.671	100,0

⁽¹⁾ Em 31/12/2024, 312.015.790 ações eram detidas por 61.150 acionistas, nenhum dos quais detinha, individualmente, mais de 5% das ações da MRV Engenharia e Participações S.A.

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES						
E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2024						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador ⁽¹⁾	182.961.167	32,5	-	-	182.961.167	32,5
Administradores	4.344.205	0,8	-	-	4.344.205	0,8
Conselho de Administração	1.368.067	0,3	-	-	1.368.067	0,3
Diretoria	2.976.138	0,5	-	-	2.976.138	0,5
Conselho Fiscal	11.156	0,0	-	-	11.156	0,0
Comitês Estatutários	1.100	0,0	-	-	1.100	0,0
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	-	-	1.348	0,0
Outros Acionistas	375.507.695	66,7	-	-	375.507.695	66,7
Total	562.826.671	100,0	-	-	562.826.671	100,0
Ações em Circulação	375.507.695	66,7	-	-	375.507.695	66,7

⁽¹⁾ Soma das posições de Rubens Menin Teixeira de Souza e sua esposa Beatriz Nazareth Teixeira de Souza.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 2024 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 2024, 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 2024, 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 internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), 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, 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

Conforme descrito na 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 internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 2024 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 na nota explicativa 6 (e), no decorrer de 2024, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis, no valor total de R\$2.882.107 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) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados a análise e contabilização de operações de venda de recebíveis; (b) inspeção dos contratos de cessão de recebíveis; (c) 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; (d) confronto de uma amostra de pagamentos e recebimentos com extratos bancários, recálculo e confronto dos registros auxiliares com os saldos contábeis; e (e) 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 na nota explicativa 6 (e), 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 2024, 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 internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio

do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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), 24 de fevereiro de 2025.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
NIRE 31.300.023.907
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (“Companhia”), em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, Ernst & Young, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como o Relatório Anual da Administração representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A em 31 de dezembro de 2024 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, não tendo qualquer ressalva.

Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2025.

Sicomar Benigno de Araújo Soares
Membro do Conselho Fiscal

Marcelo Marques Pacheco
Membro do Conselho Fiscal

Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Conselho Fiscal

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, analisaram as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente e o Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro, ad referendum ao Conselho de Administração da Companhia.

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados referentes às Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, incluindo o parecer da Auditoria Independente e o Relatório Anual da Administração, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Belo Horizonte/MG, 21 de fevereiro de 2025

Antonio Kandir
Membro e Coordenador do Comitê

Marcelo Amaral Moraes
Membro e Secretário do Comitê

Paulino Ferreira Leite
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2025.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2025.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria