

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	11
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	23
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Comentário do Desempenho	26
--------------------------	----

Notas Explicativas	65
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	118
---	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	119
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	120
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	122
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	123

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	562.827
Preferenciais	0
Total	562.827
Em Tesouraria	
Ordinárias	1
Preferenciais	0
Total	1

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	16.149.436	16.875.702
1.01	Ativo Circulante	5.881.573	6.638.437
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	156.384	106.633
1.01.01.01	Caixa e Bancos	27.960	33.705
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	128.424	72.928
1.01.03	Contas a Receber	1.621.960	1.411.167
1.01.03.01	Clientes	1.621.960	1.411.167
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.434.973	1.259.388
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	186.987	151.779
1.01.04	Estoques	2.431.045	2.278.374
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.930.871	1.750.252
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	85.951	99.331
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	320.813	346.997
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	93.283	81.701
1.01.04.05	Estoques de Materiais	127	93
1.01.06	Tributos a Recuperar	184.952	143.806
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	184.952	143.806
1.01.07	Despesas Antecipadas	95.171	81.320
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.392.061	2.617.137
1.01.08.03	Outros	1.392.061	2.617.137
1.01.08.03.02	Outros Ativos	142.937	212.991
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.249.124	2.404.146
1.02	Ativo Não Circulante	10.267.863	10.237.265
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.982.276	5.674.990
1.02.01.04	Contas a Receber	1.399.448	1.327.058
1.02.01.04.01	Clientes	1.399.448	1.327.058
1.02.01.05	Estoques	1.501.807	1.871.503
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	1.501.807	1.871.503
1.02.01.07	Tributos Diferidos	188.068	188.068
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	188.068	188.068
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	98.196	112.825
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.998.499	1.476.273
1.02.01.09.03	Créditos com Partes Relacionadas	1.998.499	1.476.273
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	796.258	699.263
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	596.243	479.679
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	6.847	0
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	193.168	219.584
1.02.02	Investimentos	3.232.704	3.577.230
1.02.02.01	Participações Societárias	3.207.958	3.525.581
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.758.264	3.180.973
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	449.694	344.608
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	24.746	51.649
1.02.02.02.01	Propriedades Para Investimento	24.746	51.649
1.02.03	Imobilizado	853.162	819.865
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	846.162	814.438

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	7.000	5.427
1.02.04	Intangível	199.721	165.180
1.02.04.01	Intangíveis	199.721	165.180
1.02.04.01.02	Intangíveis	110.840	123.717
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	88.881	41.463

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	16.149.436	16.875.702
2.01	Passivo Circulante	3.170.480	3.453.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	200.760	126.959
2.01.01.01	Obrigações Sociais	22.668	13.299
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	178.092	113.660
2.01.02	Fornecedores	545.519	629.437
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	545.519	629.437
2.01.03	Obrigações Fiscais	136.604	113.140
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	133.843	109.006
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.680	5.329
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	124.163	103.677
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2.761	4.134
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	319.767	977.126
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	157.042	153.224
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	157.042	153.224
2.01.04.02	Debêntures	162.725	823.902
2.01.05	Outras Obrigações	1.928.742	1.553.782
2.01.05.02	Outros	1.928.742	1.553.782
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	382.130	429.852
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	282.566	146.046
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	118.208	119.052
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	34.494	29.435
2.01.05.02.10	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	592.068	491.938
2.01.05.02.11	Instrumentos financeiros derivativos	50.333	45.972
2.01.05.02.12	Passivo de cessão	468.943	291.487
2.01.06	Provisões	39.088	53.344
2.01.06.02	Outras Provisões	39.088	53.344
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	39.088	53.344
2.02	Passivo Não Circulante	7.715.622	6.989.325
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.847.713	3.939.307
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	740.345	510.811
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	740.345	510.811
2.02.01.02	Debêntures	4.107.368	3.428.496
2.02.02	Outras Obrigações	2.662.831	2.843.101
2.02.02.02	Outros	2.662.831	2.843.101
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.028.295	1.066.950
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	88.548	94.879
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	6.518	7.257
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	190.909	188.891
2.02.02.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	18.786	148.593
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	1.329.775	1.336.531
2.02.03	Tributos Diferidos	35.961	33.836
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.961	33.836
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.030	17.259
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	15.931	16.577

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04	Provisões	169.117	173.081
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	69.625	78.043
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	542	552
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	36.433	38.804
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	32.474	38.528
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	176	159
2.02.04.02	Outras Provisões	99.492	95.038
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	99.492	95.038
2.03	Patrimônio Líquido	5.263.334	6.432.589
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.947	5.620.947
2.03.02	Reservas de Capital	83.193	72.461
2.03.02.04	Opções Outorgadas	155.173	146.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-73.589	-73.589
2.03.02.08	Ações restritas	1.997	356
2.03.04	Reservas de Lucros	557.261	565.633
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	454.995	463.367
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.083.665	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	85.598	173.548
2.03.06.01	Ajuste Acumulados de Conversão	106.514	251.496
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-20.916	-77.948

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.136.074	3.151.127	935.311	2.511.939
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.136.074	3.151.127	935.311	2.511.939
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-805.631	-2.222.911	-705.455	-1.902.562
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-805.631	-2.222.911	-705.455	-1.902.562
3.03	Resultado Bruto	330.443	928.216	229.856	609.377
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-130.984	-1.588.265	-141.480	-398.797
3.04.01	Despesas com Vendas	-145.321	-443.555	-120.567	-348.692
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-134.333	-378.618	-123.350	-340.133
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.375	-5.916	10.255	11.883
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-33.042	-86.247	-25.705	-77.831
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	180.337	-673.929	117.887	355.976
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	199.459	-660.049	88.376	210.580
3.06	Resultado Financeiro	-91.514	-369.773	-84.676	-424.763
3.06.01	Receitas Financeiras	73.255	228.351	58.457	187.726
3.06.01.01	Receitas Financeiras	52.485	168.783	41.369	141.616
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	20.770	59.568	17.088	46.110
3.06.02	Despesas Financeiras	-164.769	-598.124	-143.133	-612.489
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	107.945	-1.029.822	3.700	-214.183
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.939	-53.843	-16.422	-39.171
3.08.01	Corrente	-20.349	-46.309	-12.639	-33.415
3.08.02	Diferido	-590	-7.534	-3.783	-5.756
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	87.006	-1.083.665	-12.722	-253.354
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	87.006	-1.083.665	-12.722	-253.354
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,15459	-1,9254	-0,0226	-0,45017
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02.01	ON	0,1544	-1,9254	-0,0226	-0,45017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	87.006	-1.083.665	-12.722	-253.354
4.02	Outros Resultados Abrangentes	12.059	-87.950	-28.298	102.011
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moeda	-4.525	-144.982	-21.202	126.776
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	16.584	57.032	-7.096	-24.765
4.03	Resultado Abrangente do Período	99.065	-1.171.615	-41.020	-151.343

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	203.481	-704.997
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	391.947	152.557
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) do período	-1.083.665	-253.354
6.01.01.02	Depreciação e amortização	136.110	92.818
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	10.703	9.368
6.01.01.04	Baixa na venda de imobilizado	3.652	922
6.01.01.05	Resultado financeiro (sem efeito de instrumentos financeiros derivativos)	415.790	205.827
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	673.929	-355.976
6.01.01.07	Resultado na venda de ativos / empreendimentos	0	-3.020
6.01.01.08	Provisão para manutenção de imóveis	45.456	37.048
6.01.01.09	Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	31.623	63.583
6.01.01.10	Provisão para risco de crédito	70.618	84.594
6.01.01.11	Amortização de despesas antecipadas	72.157	61.716
6.01.01.13	Resultado com instrumento financeiro derivativo	8.390	194.877
6.01.01.14	IRPJ e CSLL diferidos	7.534	5.756
6.01.01.15	PIS e COFINS diferidos	-350	8.398
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-31.003	-708.493
6.01.02.01	(Aumento) redução de clientes	-367.331	-594.779
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	256.743	160.867
6.01.02.03	(Aumento) redução de despesas antecipadas	-51.660	-77.974
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros ativos	-117.068	-39.993
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	-83.918	-170.961
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	73.801	16.956
6.01.02.07	Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições	70.865	41.702
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	173.902	-19.961
6.01.02.09	Aumento (redução) de outros passivos	13.663	-24.350
6.01.03	Outros	-157.463	-149.061
6.01.03.01	Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos	-23.798	-17.247
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-48.792	-32.031
6.01.03.03	Valores pagos de manutenção de imóveis	-35.098	-33.200
6.01.03.04	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-49.775	-66.583
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	172.411	969.605
6.02.01	Aumento em títulos e valores mobiliários	-2.374.895	-5.048.830
6.02.02	Redução em títulos e valores mobiliários	3.590.486	5.776.021
6.02.03	Adiantamentos a empresas ligadas	-2.210.103	-1.752.167
6.02.04	Recebimentos de empresas ligadas	1.692.058	1.379.180
6.02.05	Redução (aquisição/aporte) em investimentos	-304.565	653.771
6.02.06	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-206.759	-166.267
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investidas	-12.958	-1.152
6.02.09	Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos	0	130.801
6.02.10	Aquisição de propriedades para investimento	-853	-1.752
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-326.141	-245.244
6.03.01	Recebimentos líquidos pela emissão de ações	0	4.347

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.04	Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	1.564.915	1.077.115
6.03.05	Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	-1.400.471	-1.392.318
6.03.11	Transações de capital	-8.372	-37.598
6.03.12	Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos	-83.651	-44.954
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-498.251	-273.705
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	511.821	713.361
6.03.15	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-399.643	-340.592
6.03.16	Adição (redução) de outros passivos financeiros	-12.489	49.100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	49.751	19.364
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	106.633	109.243
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	156.384	128.607

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.732	-8.372	0	0	2.360
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	10.732	0	0	0	10.732
5.04.08	Transação de Capital	0	0	-8.372	0	0	-8.372
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.083.665	-87.950	-1.171.615
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.083.665	0	-1.083.665
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-87.950	-87.950
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	57.032	57.032
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-144.982	-144.982
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	83.193	557.261	-1.083.665	85.598	5.263.334

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	58.210	1.103.968	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	58.210	1.103.968	0	-33.423	6.745.355
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.347	9.072	-37.598	0	0	-24.179
5.04.01	Aumentos de Capital	4.347	0	0	0	0	4.347
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.072	0	0	0	9.072
5.04.08	Transações de capital	0	0	-37.598	0	0	-37.598
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-253.354	102.011	-151.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-253.354	0	-253.354
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	102.011	102.011
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	126.776	126.776
5.05.02.06	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-24.765	-24.765
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	67.282	1.066.370	-253.354	68.588	6.569.833

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	3.260.075	2.588.784
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.254.925	2.626.860
7.01.02	Outras Receitas	9.842	16.009
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	65.926	30.509
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-70.618	-84.594
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.261.821	-2.244.659
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.261.821	-2.244.659
7.03	Valor Adicionado Bruto	998.254	344.125
7.04	Retenções	-136.110	-92.818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-136.110	-92.818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	862.144	251.307
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-430.600	559.246
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-673.929	355.976
7.06.02	Receitas Financeiras	243.329	203.270
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	431.544	810.553
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	431.544	810.553
7.08.01	Pessoal	649.478	443.038
7.08.01.01	Remuneração Direta	470.993	296.997
7.08.01.02	Benefícios	129.271	107.429
7.08.01.03	F.G.T.S.	49.214	38.612
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	380.412	288.356
7.08.02.01	Federais	290.414	234.326
7.08.02.02	Estaduais	90	164
7.08.02.03	Municipais	89.908	53.866
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	485.319	332.513
7.08.03.01	Juros	385.900	251.184
7.08.03.02	Aluguéis	99.419	81.329
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.083.665	-253.354
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.083.665	-253.354

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	28.463.401	29.430.687
1.01	Ativo Circulante	15.828.896	13.695.089
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	715.735	414.563
1.01.01.01	Caixa e Bancos	577.126	309.144
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	138.609	105.419
1.01.03	Contas a Receber	4.060.490	3.482.257
1.01.03.01	Clientes	4.060.490	3.482.257
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	3.625.102	3.136.528
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	435.388	345.729
1.01.04	Estoques	5.588.946	4.923.341
1.01.04.01	Imóveis em Construção	4.510.497	3.956.696
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	230.260	202.503
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	666.813	610.659
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	137.696	120.635
1.01.04.05	Estoques de Materiais	43.680	32.848
1.01.06	Tributos a Recuperar	240.853	193.198
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	240.853	193.198
1.01.07	Despesas Antecipadas	179.671	178.856
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.043.201	4.502.874
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	2.218.117	1.069.435
1.01.08.03	Outros	2.825.084	3.433.439
1.01.08.03.02	Outros Ativos	177.222	108.824
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	2.647.862	3.324.615
1.02	Ativo Não Circulante	12.634.505	15.735.598
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	8.830.236	8.690.791
1.02.01.04	Contas a Receber	3.496.847	3.221.017
1.02.01.04.01	Clientes	3.496.847	3.221.017
1.02.01.05	Estoques	3.372.325	3.740.642
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	3.372.325	3.740.642
1.02.01.07	Tributos Diferidos	188.068	188.068
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	188.068	188.068
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	229.309	246.313
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	103.009	94.838
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	103.009	94.838
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.440.678	1.199.913
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	898.050	809.933
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	6.847	0
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	535.781	389.980
1.02.02	Investimentos	2.357.516	5.617.440
1.02.02.01	Participações Societárias	449.694	355.233
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	449.694	355.233
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.907.822	5.262.207
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	1.907.822	5.262.207
1.02.03	Imobilizado	1.232.439	1.245.487
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.213.094	1.223.930

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	19.345	21.557
1.02.04	Intangível	214.314	181.880
1.02.04.01	Intangíveis	214.314	181.880
1.02.04.01.02	Intangíveis	123.529	138.901
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	90.785	42.979

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	28.463.401	29.430.687
2.01	Passivo Circulante	8.473.401	8.141.830
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	314.910	238.631
2.01.01.01	Obrigações Sociais	42.795	29.942
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	272.115	208.689
2.01.02	Fornecedores	788.354	851.597
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	768.728	744.662
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	19.626	106.935
2.01.03	Obrigações Fiscais	180.571	156.832
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	169.247	146.510
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	19.936	15.517
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	149.311	130.993
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	27	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	11.297	10.322
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.889.805	3.177.766
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.713.274	2.347.237
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	344.229	358.351
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.369.045	1.988.886
2.01.04.02	Debêntures	176.531	830.529
2.01.05	Outras Obrigações	3.935.088	3.102.727
2.01.05.02	Outros	3.935.088	3.102.727
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	950.428	934.260
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	546.736	269.384
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	712.770	506.547
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	96.376	83.044
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	14.658	10.647
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	633.601	569.992
2.01.05.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	50.333	45.972
2.01.05.02.11	Passivo de cessão	930.186	682.881
2.01.06	Provisões	87.464	106.446
2.01.06.02	Outras Provisões	87.464	106.446
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	87.464	106.446
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	1.277.209	507.831
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	1.277.209	507.831
2.02	Passivo Não Circulante	13.887.975	13.818.434
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.859.245	6.602.852
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.403.373	2.826.479
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.785.421	1.100.995
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	617.952	1.725.484
2.02.01.02	Debêntures	4.455.872	3.776.373
2.02.02	Outras Obrigações	6.569.920	6.777.441
2.02.02.02	Outros	6.569.920	6.777.441
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.431.323	2.461.116
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	163.350	158.309

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	14.393	9.019
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	688.016	904.309
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	18.786	148.593
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	3.254.052	3.096.095
2.02.03	Tributos Diferidos	109.957	96.710
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	109.957	96.710
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57.407	48.242
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	52.550	48.468
2.02.04	Provisões	348.853	341.431
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	111.526	117.188
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	554	628
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	48.648	48.616
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	62.078	67.741
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	246	203
2.02.04.02	Outras Provisões	237.327	224.243
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	237.327	224.243
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.102.025	7.470.423
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.947	5.620.947
2.03.02	Reservas de Capital	83.193	72.461
2.03.02.04	Opções Outorgadas	155.173	146.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-73.589	-73.589
2.03.02.08	Ações restritas	1.997	356
2.03.04	Reservas de Lucros	557.261	565.633
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	454.995	463.367
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.083.665	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	85.598	173.548
2.03.06.01	Ajustes Acumulados de Conversão	106.514	251.496
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-20.916	-77.948
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	838.691	1.037.834

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.876.115	7.868.145	2.439.978	6.632.931
3.01.01	Receita Operacional Líquida	2.876.115	7.868.145	2.439.978	6.632.931
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.024.488	-5.565.536	-1.795.307	-4.890.070
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-2.024.488	-5.565.536	-1.795.307	-4.890.070
3.03	Resultado Bruto	851.627	2.302.609	644.671	1.742.861
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-478.670	-2.493.230	-457.696	-1.331.771
3.04.01	Despesas com Vendas	-249.584	-743.648	-206.907	-576.763
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-165.517	-473.002	-190.867	-532.068
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	30.576	32.245	50.979	56.639
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-67.109	-1.221.330	-66.328	-174.796
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-27.036	-87.495	-44.573	-104.783
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	372.957	-190.621	186.975	411.090
3.06	Resultado Financeiro	-214.168	-766.466	-160.269	-592.296
3.06.01	Receitas Financeiras	138.934	416.380	103.912	315.891
3.06.01.01	Receitas Financeiras	92.150	271.881	68.584	222.961
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	46.784	144.499	35.328	92.930
3.06.02	Despesas Financeiras	-353.102	-1.182.846	-264.181	-908.187
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	158.789	-957.087	26.706	-181.206
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-53.948	-139.111	-30.083	-58.866
3.08.01	Corrente	-50.090	-120.089	-37.209	-89.128
3.08.02	Diferido	-3.858	-19.022	7.126	30.262
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	104.841	-1.096.198	-3.377	-240.072
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	104.841	-1.096.198	-3.377	-240.072
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	87.006	-1.083.665	-12.722	-253.354
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.835	-12.533	9.345	13.282
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.01.01	ON	0,15459	-1,9254	-0,0226	-0,45017
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1544	-1,9254	-0,0226	-0,45017

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	104.841	-1.096.198	-3.377	-240.072
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-4.183	-202.200	-44.679	182.292
4.02.01	Ajuste de Conversão de Moeda	-20.767	-259.232	-37.583	207.057
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	16.584	57.032	-7.096	-24.765
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	100.658	-1.298.398	-48.056	-57.780
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	99.065	-1.171.615	-41.020	-151.343
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.593	-126.783	-7.036	93.563

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	233.320	-199.668
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.549.553	1.045.053
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) do período	-1.096.198	-240.072
6.01.01.02	Depreciação e amortização	192.436	129.543
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	10.766	8.327
6.01.01.04	Baixa na venda de imobilizado	4.784	1.503
6.01.01.05	Resultado financeiro (sem efeito de instrumentos financeiros derivativos)	777.550	378.931
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	87.495	104.783
6.01.01.07	Resultado na venda de ativos / empreendimentos	12.336	-53.710
6.01.01.08	Provisão para manutenção de imóveis	111.050	97.158
6.01.01.09	Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	72.154	103.853
6.01.01.10	Provisão para risco de crédito	160.800	168.889
6.01.01.11	Amortização de despesas antecipadas	168.862	164.976
6.01.01.13	Resultado com instrumento financeiro derivativo	8.390	194.877
6.01.01.14	IRPJ e CSLL diferidos	19.022	-30.262
6.01.01.15	PIS e COFINS diferidos	7.557	16.257
6.01.01.16	Perda por redução ao valor recuperável	1.012.549	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-978.886	-911.295
6.01.02.01	(Aumento) redução de clientes	-1.056.167	-1.366.165
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	20.275	139.829
6.01.02.03	(Aumento) redução de despesas antecipadas	-104.269	-223.577
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros ativos	-330.943	419.316
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	-52.658	15.488
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	78.119	48.192
6.01.02.07	Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições	139.442	91.941
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	323.142	-29.496
6.01.02.09	Aumento (redução) de outros passivos	4.173	-6.823
6.01.03	Outros	-337.347	-333.426
6.01.03.01	Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos	-55.579	-55.992
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-116.746	-103.412
6.01.03.03	Valores pagos de manutenção de imóveis	-72.395	-62.760
6.01.03.04	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-92.627	-111.262
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	679.413	-366.185
6.02.01	Aumento em títulos e valores mobiliários	-4.551.420	-5.665.278
6.02.02	Redução em títulos e valores mobiliários	5.135.430	6.120.055
6.02.03	Adiantamentos a empresas ligadas	-23.454	-27.332
6.02.04	Recebimentos de empresas ligadas	18.964	18.563
6.02.05	Redução (aquisição/aporte) em investimentos	-14.242	-8.877
6.02.06	Pagamento por aquisição de participação em investidas	-3.026	-7.617
6.02.07	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-229.972	-203.243
6.02.10	Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos	529.823	130.801
6.02.11	Aquisição de propriedades para investimento	-182.690	-723.257
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-554.258	465.414

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.01	Recebimentos pela emissão de ações	0	4.347
6.03.04	Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	3.676.325	2.797.349
6.03.05	Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	-3.449.727	-2.765.015
6.03.08	Transações de capital	-12.163	-136.031
6.03.09	Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas	247.592	50.548
6.03.10	Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	-109.226	-35.512
6.03.12	Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos	-83.651	-44.954
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-1.112.320	-588.732
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	1.137.112	1.724.156
6.03.15	Adição (redução) de outros passivos financeiros	-185.339	49.100
6.03.18	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-662.861	-589.842
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-57.303	33.662
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	301.172	-66.777
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	414.563	406.767
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	715.735	339.990

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589	1.037.834	7.470.423
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.620.947	72.461	565.633	0	173.548	6.432.589	1.037.834	7.470.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.732	-8.372	0	0	2.360	-72.360	-70.000
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	10.732	0	0	0	10.732	0	10.732
5.04.08	Transação De Capital	0	0	-8.372	0	0	-8.372	-38.438	-46.810
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-109.226	-109.226
5.04.10	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	75.304	75.304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.083.665	-87.950	-1.171.615	-126.783	-1.298.398
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.083.665	0	-1.083.665	-12.533	-1.096.198
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-87.950	-87.950	-114.250	-202.200
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	57.032	57.032	0	57.032
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-144.982	-144.982	-114.250	-259.232
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	83.193	557.261	-1.083.665	85.598	5.263.334	838.691	6.102.025

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	58.210	1.103.968	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	58.210	1.103.968	0	-33.423	6.745.355	819.287	7.564.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.347	9.072	-37.598	0	0	-24.179	5.561	-18.618
5.04.01	Aumentos de Capital	4.347	0	0	0	0	4.347	0	4.347
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.072	0	0	0	9.072	0	9.072
5.04.08	Transações de capital	0	0	-37.598	0	0	-37.598	-64.437	-102.035
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-35.512	-35.512
5.04.10	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	105.510	105.510
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-253.354	102.011	-151.343	93.563	-57.780
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-253.354	0	-253.354	13.282	-240.072
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	102.011	102.011	80.281	182.292
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	126.776	126.776	80.281	207.057
5.05.02.06	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	0	0	-24.765	-24.765	0	-24.765
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	67.282	1.066.370	-253.354	68.588	6.569.833	918.411	7.488.244

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	8.025.424	6.762.629
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.134.477	6.896.151
7.01.02	Outras Receitas	-14.567	4.329
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	66.314	31.038
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-160.800	-168.889
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.265.556	-4.741.488
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-6.265.556	-4.741.488
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.759.868	2.021.141
7.04	Retenções	-192.436	-129.543
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-192.436	-129.543
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.567.432	1.891.598
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	352.918	236.128
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-87.495	-104.783
7.06.02	Receitas Financeiras	440.413	340.911
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.920.350	2.127.726
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.920.350	2.127.726
7.08.01	Pessoal	1.218.916	1.141.862
7.08.01.01	Remuneração Direta	945.277	907.582
7.08.01.02	Benefícios	204.400	174.557
7.08.01.03	F.G.T.S.	69.239	59.723
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	754.584	500.886
7.08.02.01	Federais	533.925	376.014
7.08.02.02	Estaduais	170	-355
7.08.02.03	Municipais	220.489	125.227
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.043.048	725.050
7.08.03.01	Juros	853.215	572.089
7.08.03.02	Aluguéis	189.833	152.961
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.096.198	-240.072
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.083.665	-253.354
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-12.533	13.282

Comentário do Desempenho

MRV&CO

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS **3T25**

Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T25

Belo Horizonte, 12 de novembro de 2025.
MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3),
maior construtora residencial da América Latina,
anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2025.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O QUE NOS TORNA ÚNICOS?

Mais de 600 mil unidades lançadas;
Alto potencial de valorização;
Mais de 40 mil unidades produzidas/ ano há mais de uma década;
Time de engenharia mais robusto do Brasil: preparado e executando o plano;
Marca mais valiosa do setor.

EM QUE ESTAMOS MIRANDO?

Maior eficiência na alocação de capital;
Retornos crescentes aos acionistas;
Aumento contínuo da lucratividade;
Alavancagem = ZERO.

E estamos no caminho. Os indicadores demonstram eficiência tanto em volume crescente de vendas quanto em produtividade, com otimização do portfólio e dos custos. Estamos cada vez melhores, mantendo nosso patamar único no mercado, e ao mesmo tempo reduzindo a complexidade geográfica.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O **crescimento da Receita Operacional Líquida (ROL)**, apoiado por safras melhores, com preços subindo acima da inflação, gerando **crescimento da margem bruta** (constante e ininterrupta há 12 trimestres), **diluição do SG&A** e uma **expressiva evolução do EBITDA**.

A MRV alcançou **R\$ 204 milhões de Lucro Líquido** no 3T25.

A **desalavancagem da Companhia**, principal prioridade da administração, traz um indicador potente: uma **redução de 40%** na comparação com o ano anterior representando uma **Dívida Líquida/EBITDA que reduziu para 1,1x**.

A **geração de caixa** ainda não alcançou os patamares que estamos comprometidos em atingir. Os cheques regionais que ajudaram a viabilizar mais vendas sofreram interrupções no fluxo de contratação. Essa quebra no sincronismo onde produzimos o combinado, mas não recebemos na mesma velocidade fez com que a MRV tivesse mais unidades produzidas do que repassadas. Importante destacar que este é um **gap situacional** e que ao ser resolvido destrava um valor que reflete diretamente na geração de caixa.

Estamos otimistas com o anúncio da **elevação do teto do valor de imóveis do programa MCMV** especialmente na faixa 2 onde temos **estoque de produtos e uma base significativa de clientes** na renda que se enquadra para aquisição.

No ranking recém-divulgado pela TM20 Branding e InfoMoney a MRV foi reconhecida como a marca mais valiosa do setor de construção civil.

Seguimos confiantes, construindo o presente e mantendo o nosso **DNA de vanguarda**.

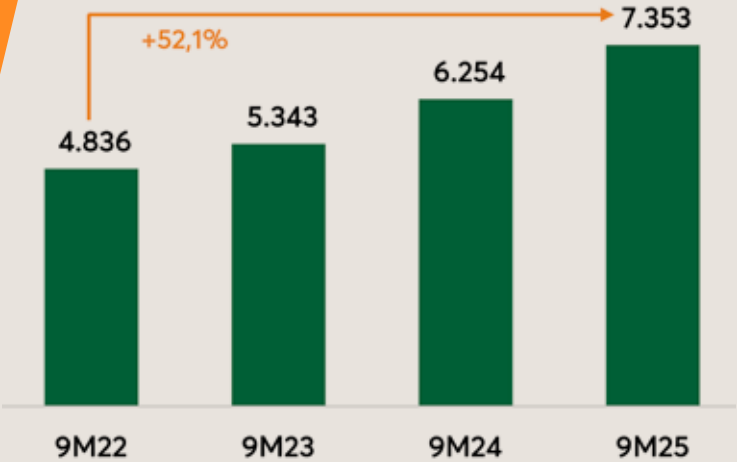
No estudo da Fundação Dom Cabral (FDC) em parceria com a CI&T, que reconhece as organizações que melhor utilizam inteligência artificial (AI Lighthouse Awards), a MRV ficou em 7º lugar entre 250 empresas avaliadas, sendo a mais bem ranqueada do setor.

ESTAMOS CONSTRUINDO
A MELHOR MRV
DA HISTÓRIA.

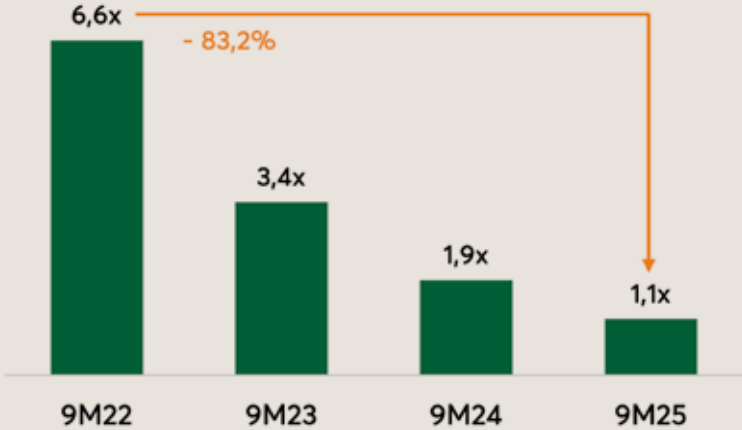
Comentário do Desempenho

DESTAQUES

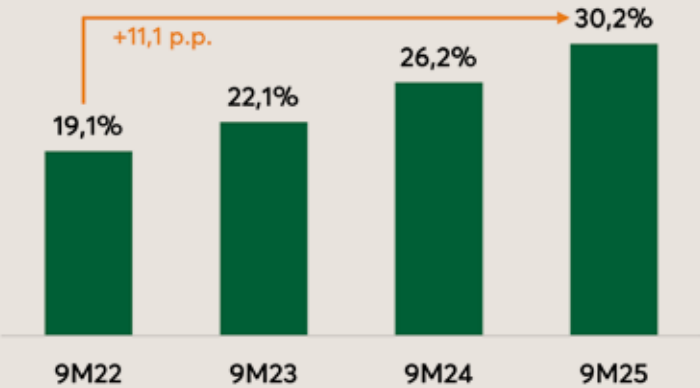
ROL
MRV INCORPORAÇÃO
[R\$ milhões] %MRV



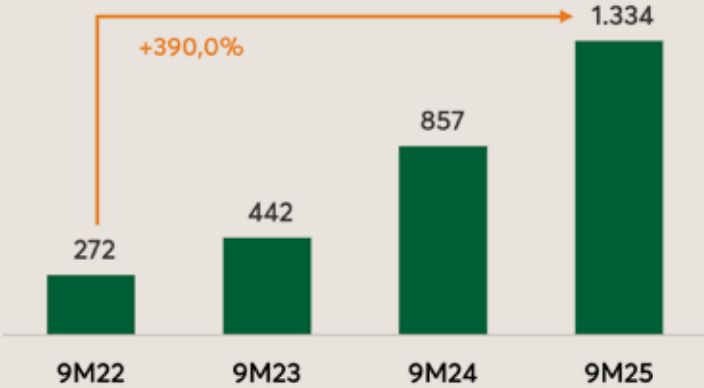
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA ANUALIZADO
MRV INCORPORAÇÃO
[R\$ milhões] %MRV



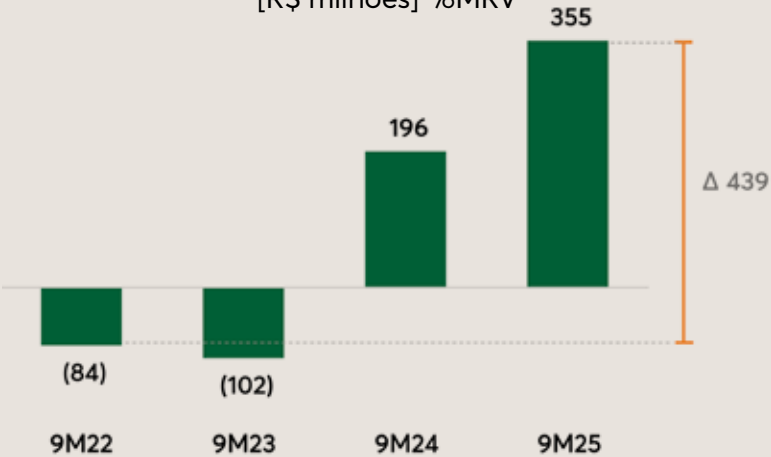
MARGEM BRUTA
MRV INCORPORAÇÃO
%



EBITDA
MRV INCORPORAÇÃO
[R\$ milhões] %MRV



LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO
MRV INCORPORAÇÃO
[R\$ milhões] %MRV

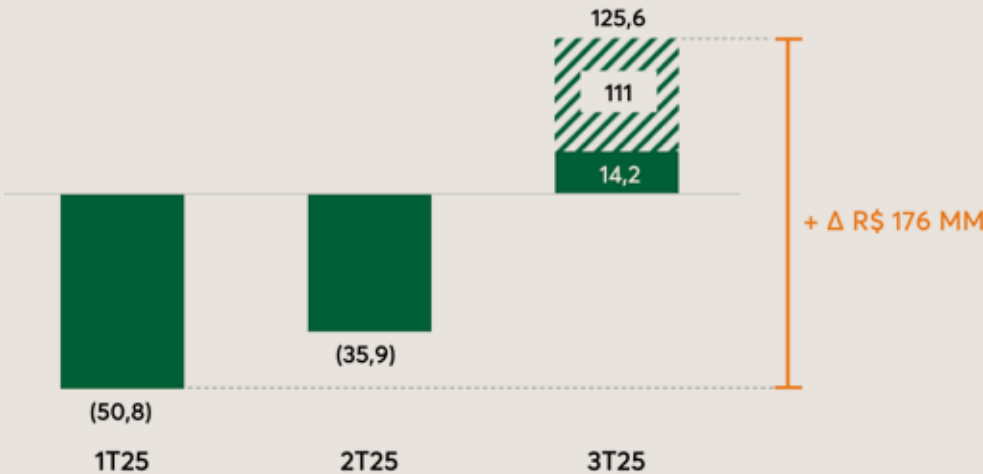


Comentário do Desempenho

DESTAQUES

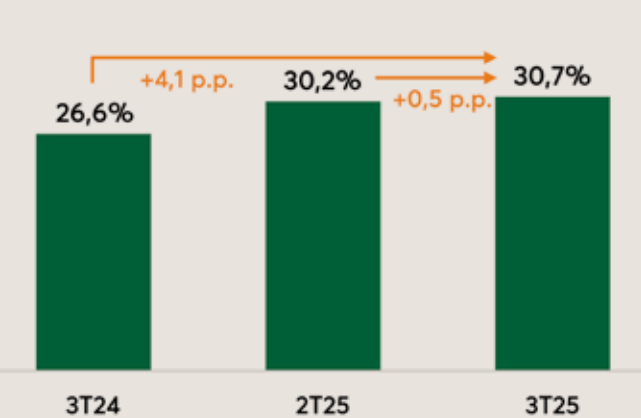
GERAÇÃO DE CAIXA AJUSTADA
MRV INCORPORAÇÃO

[R\$ milhões]



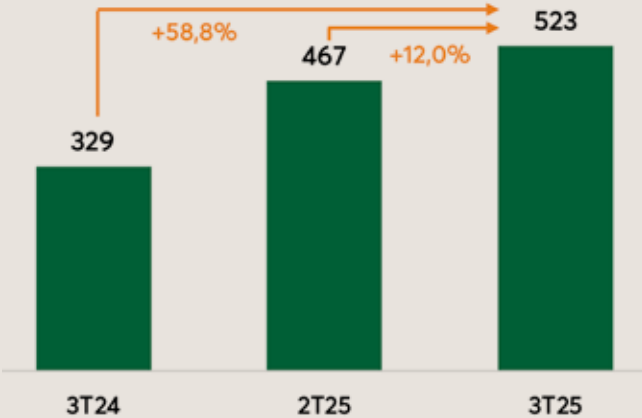
MARGEM BRUTA
MRV INCORPORAÇÃO

%



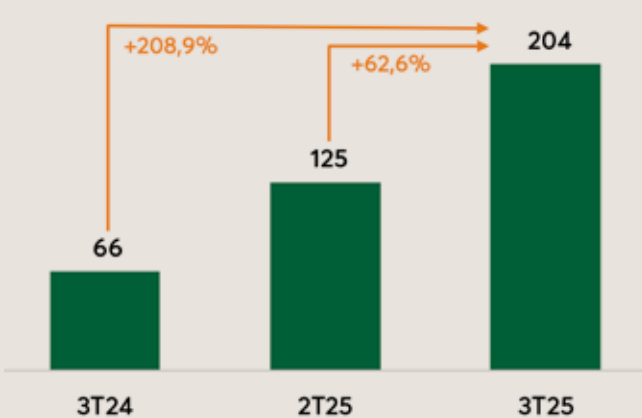
EBITDA
MRV INCORPORAÇÃO

[R\$ milhões] %MRV



LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO
MRV INCORPORAÇÃO

[R\$ milhões] %MRV

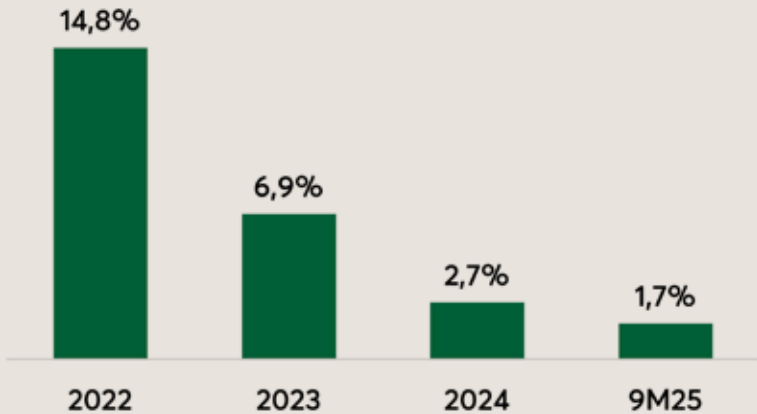


DESTAQUES

Δ% CUSTO UNITÁRIO X ANO ANTERIOR

MRV INCORPORAÇÃO

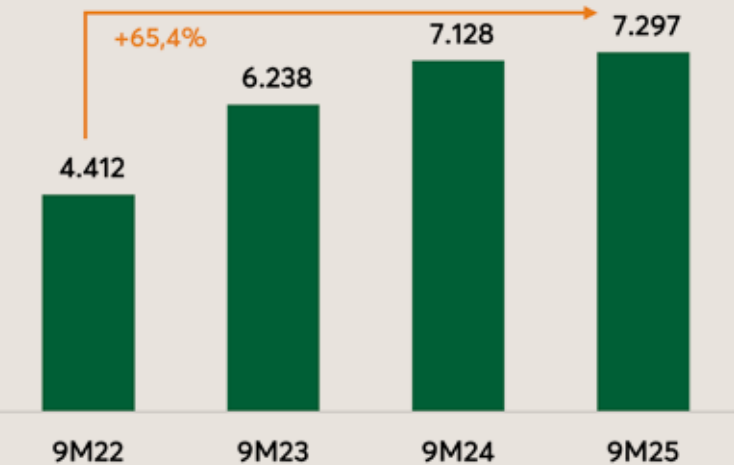
[R\$ mil] %MRV



VENDAS LÍQUIDAS

MRV INCORPORAÇÃO

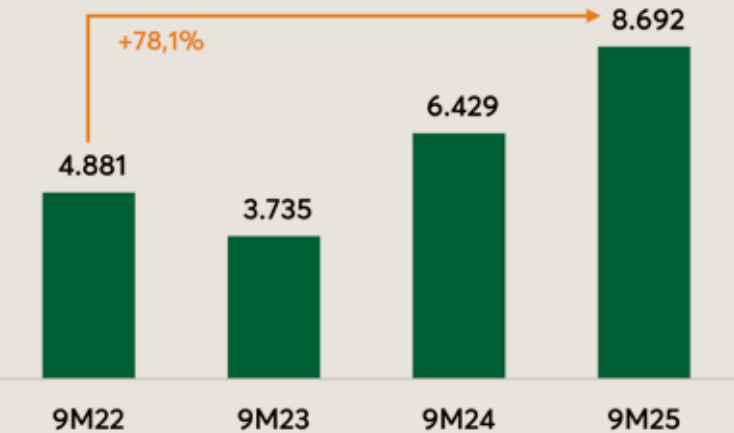
[R\$ milhões] %MRV



LANÇAMENTOS

MRV INCORPORAÇÃO

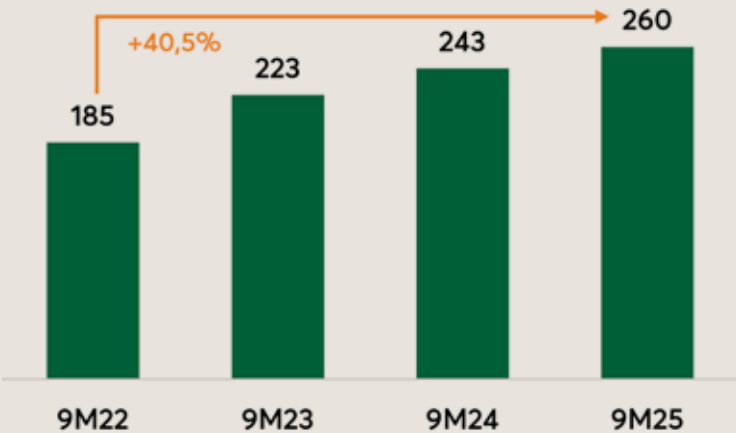
[R\$ milhões] %MRV



TICKET MÉDIO

MRV INCORPORAÇÃO

[R\$ mil] %MRV



Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS

Comentário do Desempenho

MRV INCORPORAÇÃO
[MRV + Sensia]

INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
Receita Operacional Líquida	2.649	2.525	2.310	4,9% ↑	14,7% ↑	7.353	6.254	17,6% ↑
Lucro Bruto	813	762	614	6,6% ↑	32,4% ↑	2.219	1.638	35,5% ↑
Margem Bruta	30,7%	30,2%	26,6%	0,5 p.p. ↑	4,1 p.p. ↑	30,2%	26,2%	4,0 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	34,3%	33,7%	30,1%	0,6 p.p. ↑	4,3 p.p. ↑	33,7%	29,7%	4,0 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(234)	(235)	(196)	0,5% ↓	19,2% ↑	(705)	(548)	28,7% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(133)	(124)	(121)	7,6% ↑	9,7% ↑	(375)	(336)	11,7% ↑
Resultado Financeiro Ajustado*	(72)	(120)	(92)	39,8% ↑	22,0% ↑	(324)	(226)	43,6% ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	204	125	66	62,6% ↑	208,9% ↑	355	196	0,8 p.p. ↑
Margem Líquida Ajustada	7,7%	5,0%	2,9%	2,7 p.p. ↑	4,8 p.p. ↑	4,8%	3,1%	1,7 p.p. ↑

* Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa e desreconhecimento da carteira cedida; exclui, também, os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US.

OUTROS INDICADORES	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
Geração de Caixa ajustada*	14,2	(35,9)	124,0	-	88,6% ↓	(72,5)	156,5	-
ROE Ajustado (LTM)	9,0%	6,0%	3,2%	3,0 p.p. ↑	5,8 p.p. ↑	9,0%	3,2%	5,8 p.p. ↑
Receita a Apropriar	4.314	4.458	3.714	3,2% ↓	16,2% ↑	4.314	3.714	16,2% ↑
REF	1.895	1.944	1.566	2,5% ↓	21,0% ↑	1.895	1.566	21,0% ↑
Margem REF	43,9%	43,6%	42,2%	0,3 p.p. ↑	1,8 p.p. ↑	43,9%	42,2%	1,8 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL**	41,5%	42,2%	46,4%	0,7 p.p. ↓	4,9 p.p. ↓	41,5%	46,4%	4,9 p.p. ↓

* Ajuste de geração de caixa exclui os efeitos contábeis de swaps das dívidas da Companhia para CDI e os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US.

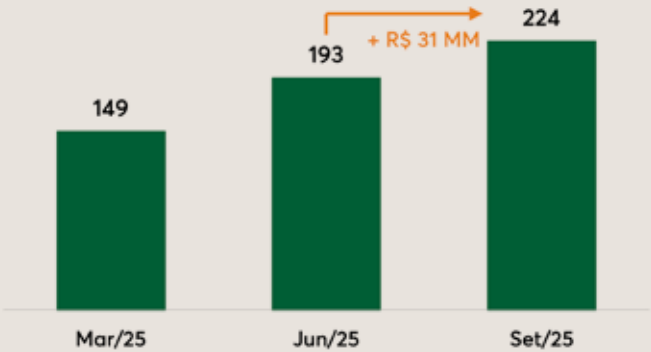
** Ajuste exclui a dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25; Ajuste do Patrimônio Líquido inclui o aporte feito na MRV US para pagamento de juros deste Loan Agreement.

GERAÇÃO DE CAIXA

MRV INCORPORAÇÃO
[MRV + Sensia]

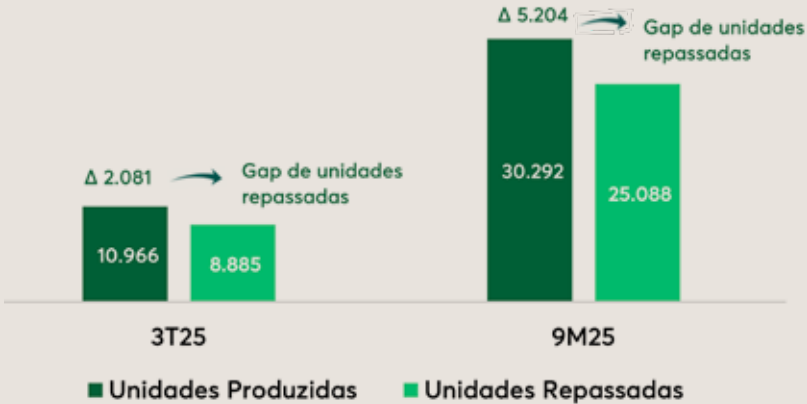
VALOR NÃO RECEBIDO DE UNIDADES REPASSADAS: MUDANÇA DE CRITÉRIO CEF

O montante represado na Conta Transitória da CEF, em função da mudança de critério de pagamento, aumentou R\$ 31 milhões em relação ao trimestre anterior.



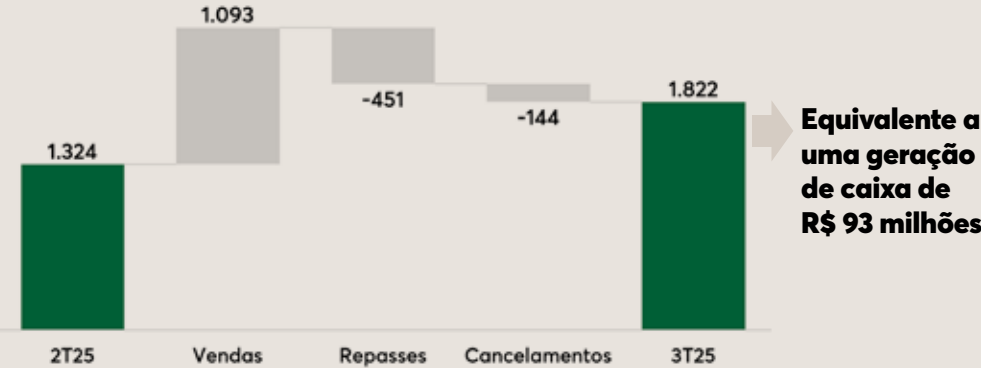
DESCASAMENTO PRODUÇÃO X REPASSE

A margem bruta atual da companhia já garante que a operação gere caixa. Geração de caixa fortemente impactada pelo delta entre o volume de unidades produzidas e repasses.



REPASSES NÃO EFETIVADOS: CHEQUES REGIONAIS

No 3T25, o atraso gerado nos repasses de programas regionais ocasionou um descasamento temporal de R\$ 93 milhões na geração de caixa do trimestre.



MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Comentário do Desempenho

Terminamos o trimestre com 1.400 unidades não repassadas a mais que o 2T, impactando a venda líquida reportada.

Se isso não tivesse ocorrido, as vendas do 3T25 seriam similares às do 2T25.

MRV INCORPORAÇÃO
[MRV + Sensia]

INDICADORES OPERACIONAIS (%MRV)	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	43,6	43,9	44,6	0,5% ↓	2,1% ↓	43,6	44,6	2,1% ↓
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO*								
VGV (R\$ milhões)	2.355	3.449	2.599	31,7% ↓	9,4% ↓	8.692	6.429	35,2% ↑
Unidades	8.354	12.252	10.355	31,8% ↓	19,3% ↓	31.443	26.121	20,4% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	2.115	3.247	2.522	34,9% ↓	16,1% ↓	8.108	6.293	28,8% ↑
Unidades	7.874	11.973	10.266	34,2% ↓	23,3% ↓	30.393	25.896	17,4% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	240	202	77	19,0% ↑	211,1% ↑	584	136	329,5% ↑
Unidades	480	279	88	71,7% ↑	444,1% ↑	1.050	224	368,5% ↑
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO*								
VGV (R\$ milhões)	2.445	2.685	2.458	8,9% ↓	0,5% ↓	7.297	7.128	2,4% ↑
Unidades	8.779	9.927	9.715	11,6% ↓	9,6% ↓	27.084	28.408	4,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	278	270	253	3,0% ↑	10,0% ↑	269	251	7,4% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	2.276	2.559	2.327	11,1% ↓	2,2% ↓	6.835	6.762	1,1% ↑
Unidades	8.480	9.721	9.499	12,8% ↓	10,7% ↓	26.270	27.794	5,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	268	263	245	1,9% ↑	9,5% ↑	260	243	6,9% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	169	126	131	34,9% ↑	28,9% ↑	462	367	26,1% ↑
Unidades	299	206	215	45,1% ↑	39,2% ↑	814	614	32,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	565	608	611	7,0% ↓	7,4% ↓	568	597	4,8% ↓
VSO LÍQUIDA								
Lançamento por módulos	22,6%	24,4%	32,3%	1,9 p.p. ↓	9,8 p.p. ↓	46,6%	63,2%	16,6 p.p. ↓
REPASSES								
Unidades	8.885	9.023	8.791	1,5% ↓	1,1% ↑	25.088	25.053	0,1% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	962	914	916	5,3% ↑	5,0% ↑	2.530	3.114	18,8% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	10.966	9.872	9.668	11,1% ↑	13,4% ↑	30.292	26.612	13,8% ↑

* Desconsidera os números do Pode Entrar.

DETALHAMENTO DA CARTEIRA MRV

DETALHAMENTO DA CARTEIRA PRO SOLUTO	Set/25	Jun/25	Set/24	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
Carteira de Pro Soluta	3.784	3.829	3.942	1,2% ↓	4,0% ↓
Após entrega de chaves	2.030	1.969	1.892	3,1% ↑	7,3% ↑
Antes da entrega de chaves	1.754	1.860	2.050	5,7% ↓	14,4% ↓
(-) Pro Soluta cedido no Passivo de Cessão	1.628	1.665	1.742	2,2% ↓	6,5% ↓
Carteira de Pro Soluta Líquida	2.156	2.163	2.200	0,4% ↓	2,0% ↓

DETALHAMENTO DA CARTEIRA DE FINANCIAMENTO DIRETO	Set/25	Jun/25	Set/24	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
Carteira de Financiamento Direto	2.396	2.260	1.964	6,0% ↑	22,0% ↑
Após entrega de chaves	1.890	1.742	1.462	8,5% ↑	29,3% ↑
Antes da entrega de chaves	506	518	503	2,4% ↓	0,6% ↑
(-) Carteira de Financiamento Direto no Passivo de Cessão	1.963	1.869	1.372	5,0% ↑	43,1% ↑
Carteira de Financiamento Direto Líquida	433	391	593	10,7% ↑	26,9% ↓

GUIDANCE 2025

MRV INCORPORAÇÃO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
ROL (R\$ bilhões)	2,18	2,53	2,65	7,35	R\$ 9,5 - R\$ 10,5	2,15
MARGEM BRUTA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Margem Bruta Realizada (%)	29,6%	30,2%	30,7%	30,2%	29% - 30%	-
LUCRO LÍQUIDO	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Lucro Líquido (R\$ milhões)*	25,8	125,5	204,0	355,3	R\$ 650 - R\$ 750	294,7
GERAÇÃO DE CAIXA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(73,0)	(58,9)	(11,3)	(143,3)	R\$ 500 - R\$ 700	-

Vide anexo I para detalhamento dos ajustes

A operação da MRV Incorporação apresentou um descasamento de 5.200 unidades entre produção e repasse, o que impactou na geração de caixa do ano. Esperamos que essa dinâmica se inverta a partir do 4T25, com um maior volume de repasses que produção, o que, aliado a uma margem bruta crescente, resultará na aceleração da geração de caixa, ainda que insuficiente para alcançarmos o guidance do ano.

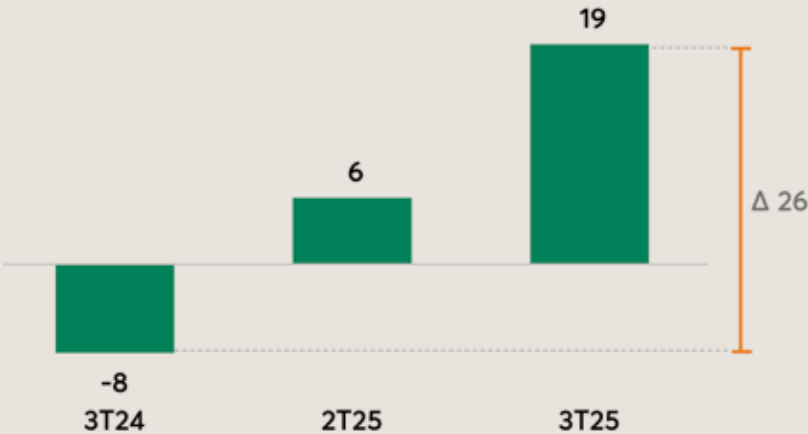
Caso os gargalos dos cheques regionais sejam integralmente resolvidos e a dinâmica de repasses até o fim do ano permaneça no ritmo atual, poderemos alcançar o piso do guidance de Lucro.

Comentário do Desempenho

URBA:
DESTAQUES

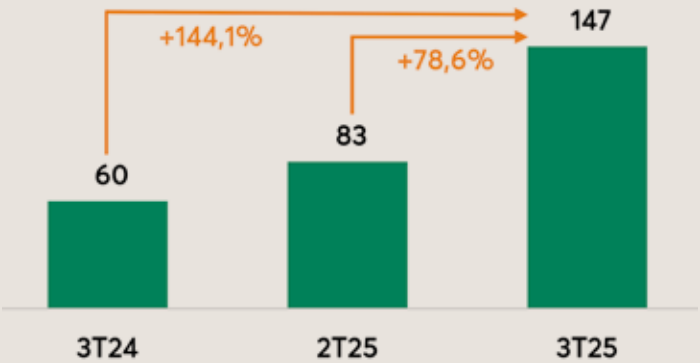
LUCRO LÍQUIDO URBA

[R\$ milhões]



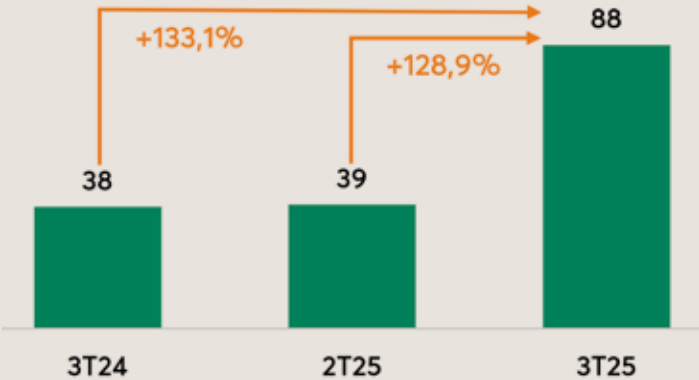
ROL URBA

[R\$ milhões]



VENDAS LÍQUIDAS URBA

[R\$ milhões] %MRV



URBA
[Loteamento]

MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Comentário do Desempenho

URBA
[Loteamento]

INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
Receita Operacional Líquida	147	83	60	78,6% ↑	144,1% ↑	286	139	106,6% ↑
Lucro Bruto	61	41	30	49,3% ↑	106,2% ↑	127	65	96,2% ↑
Margem Bruta	41,7%	49,9%	49,4%	8,2 p.p. ↓	7,7 p.p. ↓	44,5%	46,9%	2,3 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	43,8%	52,8%	53,6%	9,0 p.p. ↓	9,7 p.p. ↓	47,5%	51,8%	4,3 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(11,9)	(9,5)	(8,1)	25,1% ↑	46,7% ↑	(28,7)	(19,2)	49,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(7,5)	(6,5)	(5,8)	14,9% ↑	29,7% ↑	(20,2)	(18,8)	7,0% ↑
Resultado Financeiro	(14,8)	(12,6)	(11,1)	18,2% ↓	33,2% ↓	(36,0)	(24,5)	46,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	18,7	5,6	(7,5)	231,6% ↑	-	18,7	(34,2)	-
Margem Líquida	12,7%	6,8%	-12,5%	5,9 p.p. ↑	25,2 p.p. ↑	6,5%	-24,7%	31,3 p.p. ↑
INDICADORES OPERACIONAIS (%MRV)								
LAND BANK								
VGv (R\$ bilhões)	2,5	2,1	2,1	21,3% ↑	21,5% ↑	2,5	2,1	21,5% ↑
Unidades	15.247	13.941	14.656	9,4% ↑	4,0% ↑	15.247	14.656	4,0% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	164	148	141	10,9% ↑	16,8% ↑	164	141	16,8% ↑
LANÇAMENTOS								
VGv (R\$ milhões)	74	102	169	27,6% ↓	56,1% ↓	176	169	4,5% ↑
Unidades	398	598	1.295	33,4% ↓	69,3% ↓	996	1.295	23,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	186	171	130	8,7% ↑	42,8% ↑	177	130	36,0% ↑
VENDAS								
VGv (R\$ milhões)	88	39	38	128,9% ↑	133,1% ↑	154	64	139,3% ↑
Unidades	595	240	317	148,3% ↑	87,7% ↑	1.040	498	109,1% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	149	161	120	7,8% ↓	24,2% ↑	148	129	14,4% ↑
OUTROS INDICADORES								
Geração de Caixa	(8,9)	17,4	(13,6)	-	34,7% ↑	40,0	(15,7)	-
REF	98	90	76	9,1% ↑	28,7% ↑	98	76	28,7% ↑
Margem REF	44,9%	45,4%	44,1%	0,5 p.p. ↓	0,8 p.p. ↑	44,9%	44,1%	0,8 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	131,3%	143,9%	152,6%	12,6 p.p. ↓	21,2 p.p. ↓	131,3%	152,6%	21,2 p.p. ↓

MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS
Comentário do Desempenho

No 3T25, a Luggo deu sequência aos investimentos em três projetos. O Luggo Pampulha apresenta boa velocidade de locação de suas unidades. Luggo Samambaia e Luggo Mauá encontram-se em estágio de finalização de obra, com início de locação previsto para novembro de 2025.

**LUGGO
PAMPULHA**



100% concluído
118 unidades
R\$ 51 MM VGV
Pampulha
Belo Horizonte • MG

**LUGGO
SAMAMBAIA**



100% concluído
200 unidades
R\$ 65 MM VGV
Samambaia do Sul
Brasília • DF

**LUGGO
MAUÁ**



98,9% concluído
119 unidades
R\$ 69 MM VGV
Centro
Rio de Janeiro • RJ

LUGGO
[Operação Multi Family Brasil]

INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
Receita Operacional Líquida	7	9	35	27,4% ↓	80,6% ↓	33	170	80,4% ↓
SG&A	(6,6)	(5,9)	(6,1)	10,6% ↑	8,4% ↑	(19,0)	(17,9)	6,6% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	3,9	(8,0)	6,3	-	38,7% ↓	(4,3)	1,4	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(6,8)	(19,0)	1,0	64,2% ↑	-	(29,2)	21,4	-
INDICADORES OPERACIONAIS								
Geração de Caixa	(20,4)	(30,3)	11,3	32,5% ↑	-	(45,6)	07,9	-

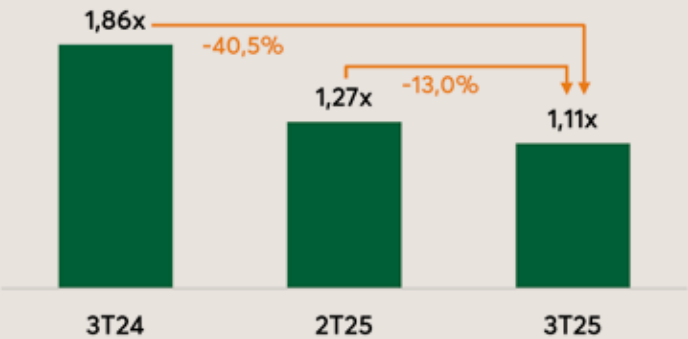
A. DÍVIDA LÍQUIDA

DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ milhões)	set/25	jun/25	set/24	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
Operação Brasil					
Dívida Total*	6.073	5.369	5.223	13,1% ↑	16,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.620)	(2.976)	(2.641)	21,7% ↑	37,1% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	42	60	58	29,3% ↓	26,8% ↓
Dívida Líquida*	2.495	2.454	2.640	1,7% ↑	5,5% ↓
Total do Patrimônio Líquido**	5.960	5.764	5.745	3,4% ↑	3,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	41,9%	42,6%	46,0%	0,7 p.p. ↓	4,1 p.p. ↓
EBITDA Anualizado	2.257	1.931	1.421	16,9% ↑	58,8% ↑

*Ajuste desconsidera a dívida corporativa (Debênture 28ª emissão - CRI 358º) captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25. Não considera os custos de captação.

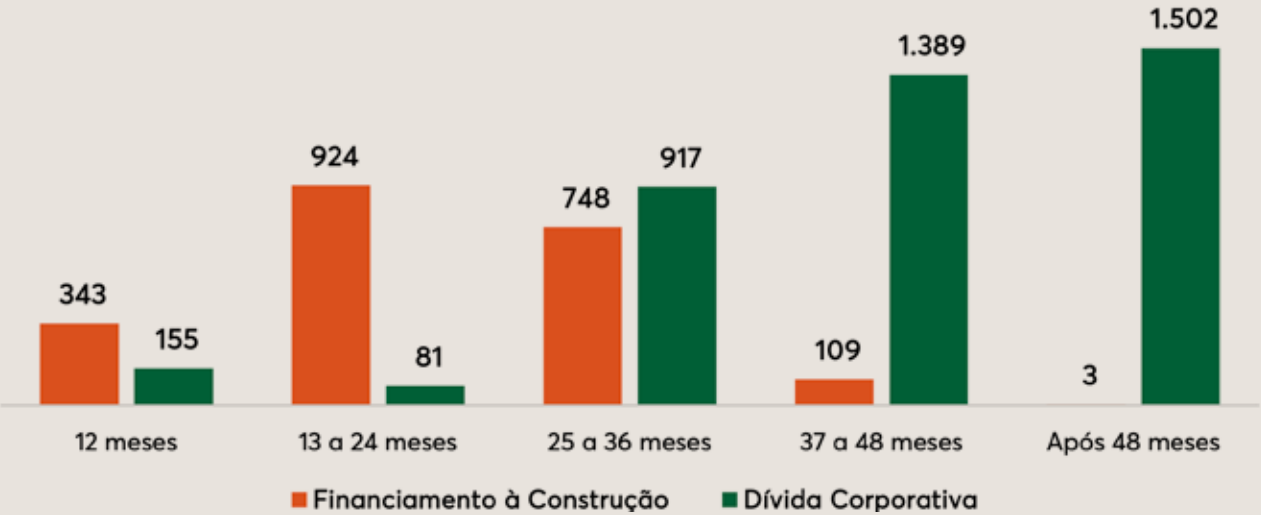
** Ajuste do Patrimônio Líquido considera o aporte realizado na MRV US, proveniente da dívida corporativa (Debênture 28ª emissão - CRI 358º), destinado ao pagamento do Loan Agreement.

DÍVIDA LÍQUIDA /
EBITDA ANUALIZADO
MRV BRASIL
[R\$ milhões] %MRV



B. DETALHAMENTO DA DÍVIDA

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA OPERAÇÃO BRASIL
[R\$ MILHÕES]



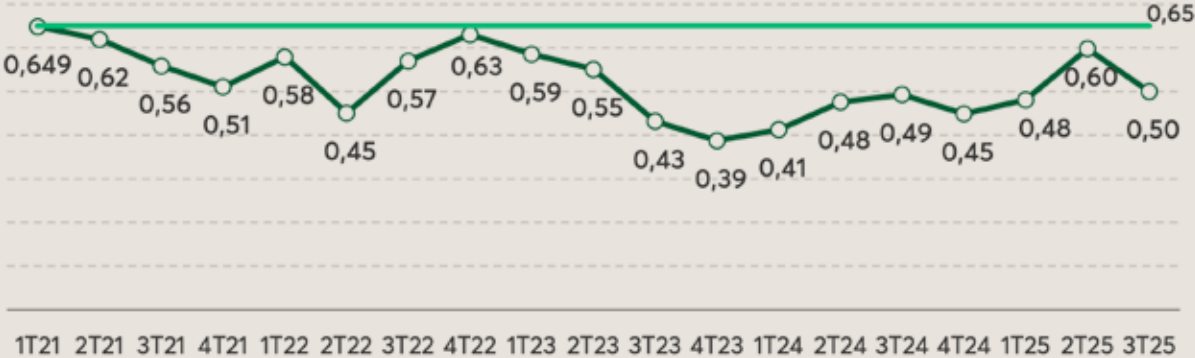
DÍVIDA OPERAÇÃO BRASIL (R\$ Milhões)	Saldo Devedor Set/25	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa*	4.044	65,5%	CDI - 2.15%
Financiamento à Construção (FGTS)	1.176	19,1%	TR + 8.31%
Financiamento à Construção (SBPE)	338	5,5%	CDI - 2.25%
Financiamento à Construção (Finame)	613	9,9%	TJLP + 1.64%
Total	6.171	100,0%	12,31% (83,22% CDI)

* Ajuste exclui a dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25.

C. RISCO CORPORATIVO E COVENANTS

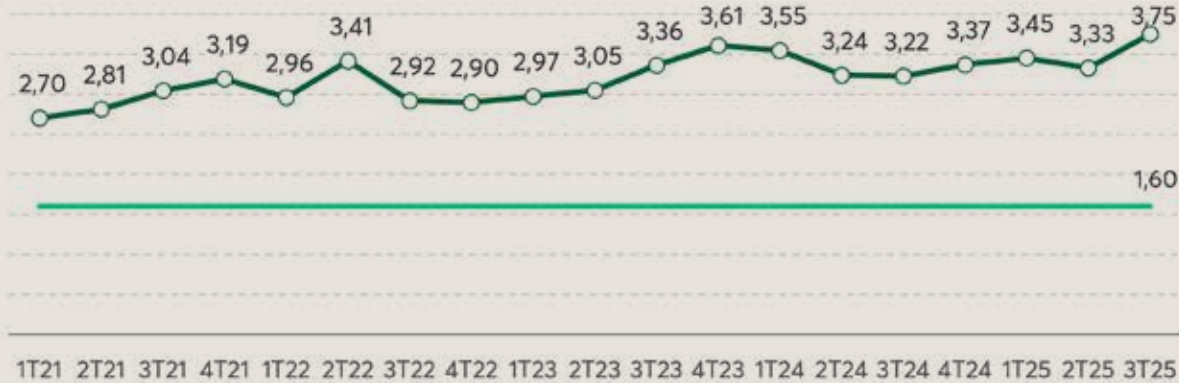


COVENANT DE DÍVIDA



$$\frac{\text{Dívida Líquida+Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido Total}} < 0,65$$

COVENANT DE RECEBÍVEIS



$$\frac{\text{Recebíveis+Receita Bruta de Vendas a apropriar+Estoques}}{\text{Dívida Líquida+Imóveis a pagar+Custo de Unidades Vendidas a apropriar}} > 1,6$$

Comentário do Desempenho

PLANO DE
DESINVESTIMENTO
RESIA [ATÉ 2026]

PIPELINE
RESIA
PROJETOS
EM LOCAÇÃO

A Resia continua apresentando boa velocidade de locação, indicando que os projetos estarão aptos para venda dentro do planejamento de 2025 e 2026.

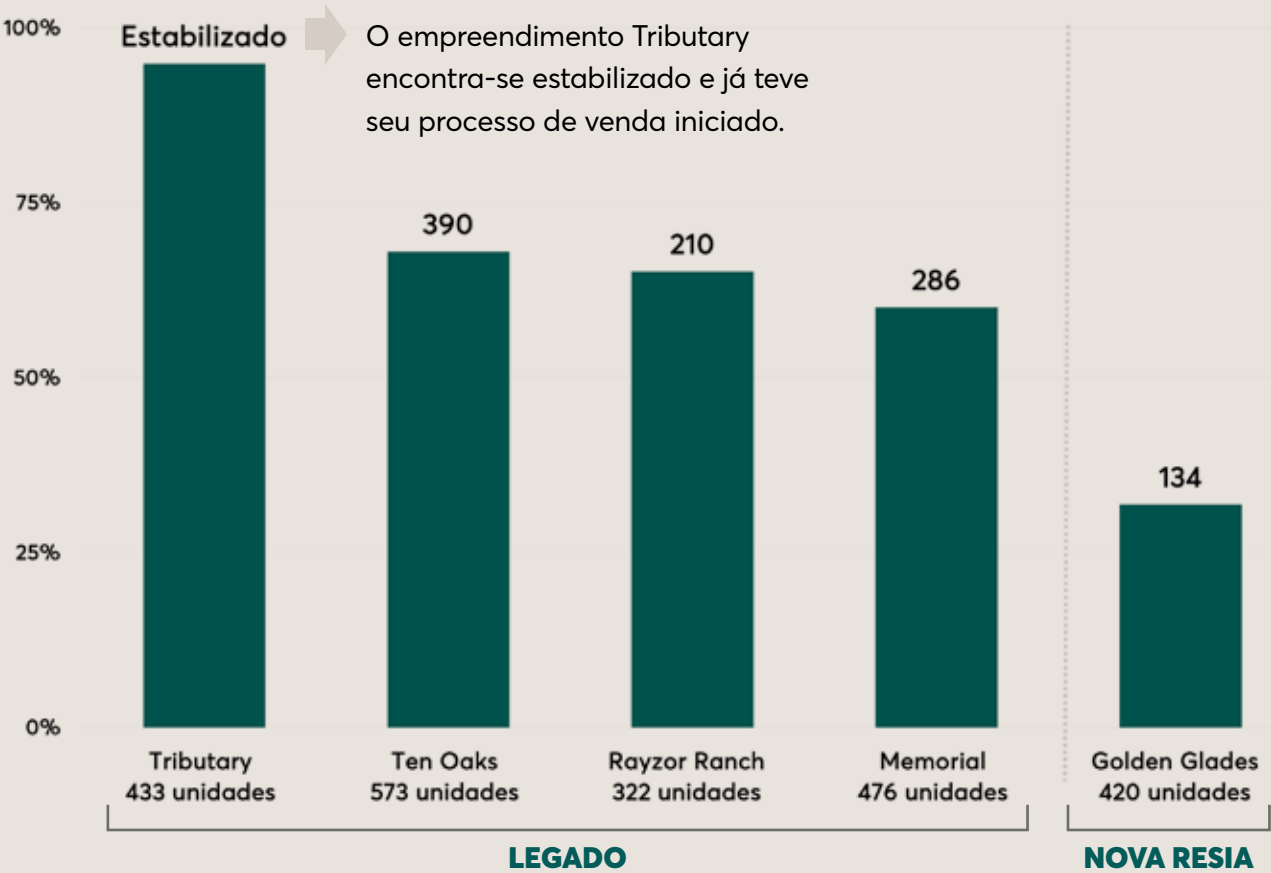
Projeto	% Locação
Tributary	Estabilizado
Ten Oaks	68%
Rayzor Ranch	65%
Memorial	60%
Golden Glades	32%

RESIA
[Operação US]

~US\$ 800 MILHÕES



~US\$ 149 MM JÁ VENDIDOS



MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Comentário do Desempenho

RESIA
[Operação US]

INDICADORES FINANCEIROS (US\$ milhões)	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
Receita Operacional Líquida	13,4	16,3	6,2	17,5% ↓	117,1% ↑	34,9	13,1	165,6% ↑
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(17,8)	(18,1)	(7,7)	1,4% ↓	132,5% ↑	(44,8)	(15,6)	187,0% ↑
Lucro Bruto	(4,4)	(1,8)	(1,5)	143,7% ↑	196,1% ↑	(9,9)	(2,5)	300,3% ↑
SG&A	(4,0)	(4,0)	(10,8)	0,0% ↑	63,1% ↓	(12,0)	(32,3)	62,8% ↓
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	1,2	(153,6)	4,1	-	70,6% ↓	(189,2)	(0,2)	83529,6% ↓
Resultado Financeiro*	(12,7)	(11,4)	(5,1)	11,3% ↑	152,3% ↑	(34,7)	(9,3)	273,8% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas*	(19,3)	(163,7)	(9,4)	88,2% ↑	104,4% ↓	(235,7)	(30,3)	678,8% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA								
Geração de Caixa Holding	27,8	54,9	70,4	49,4% ↓	60,5% ↓	77,0	45,4	69,6% ↑
Venda de ativos	32,4	59,6	81,9	45,7% ↓	60,5% ↓	91,9	81,9	12,2% ↑
G&A	(4,5)	(4,6)	(11,5)	1,8% ↑	60,6% ↑	(14,9)	(36,5)	59,2% ↑
Investimento em projetos	(24,4)	(15,2)	(48,2)	61,1% ↓	49,3% ↑	(92,3)	(138,0)	33,1% ↑
Investimentos em construção	(9,1)	(16,4)	(30,9)	44,4% ↑	70,4% ↑	(42,5)	(84,3)	49,6% ↑
Novos Projetos	(4,2)	8,4	(9,0)	-	53,4% ↑	(17,2)	(31,8)	45,7% ↑
Resultado líquido com gestão de propriedades	(2,6)	2,2	-	-	-	(6,1)	2,4	-
Despesa Financeira	(8,5)	(9,3)	(8,3)	8,7% ↑	2,2% ↓	(26,5)	(24,3)	9,0% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA RESIA (US\$ milhões)	3,4	39,8	22,3	91,4% ↓	84,6% ↓	(15,3)	(92,6)	83,4% ↑
Despesa Financeira (MRV US)	(5,0)	(5,6)	(2,6)	10,7% ↑	95,4% ↓	(16,4)	(7,4)	121,4% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA (US\$ milhões)	(1,6)	34,2	19,7	-	-	(31,7)	(100,0)	68,3% ↑

* Ajuste inclui os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US.

A. DÍVIDA LÍQUIDA

DÍVIDA LÍQUIDA (US\$ milhões)	set/25	jun/25	set/24	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
Operação US (US\$)					
Dívida Total*	743	717	671	3,7% ↑	10,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(53)	(28)	(41)	84,6% ↑	28,9% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-
Dívida Líquida*	691	688	630	0,4% ↑	9,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido**	42	61	320	30,5% ↓	86,8% ↓

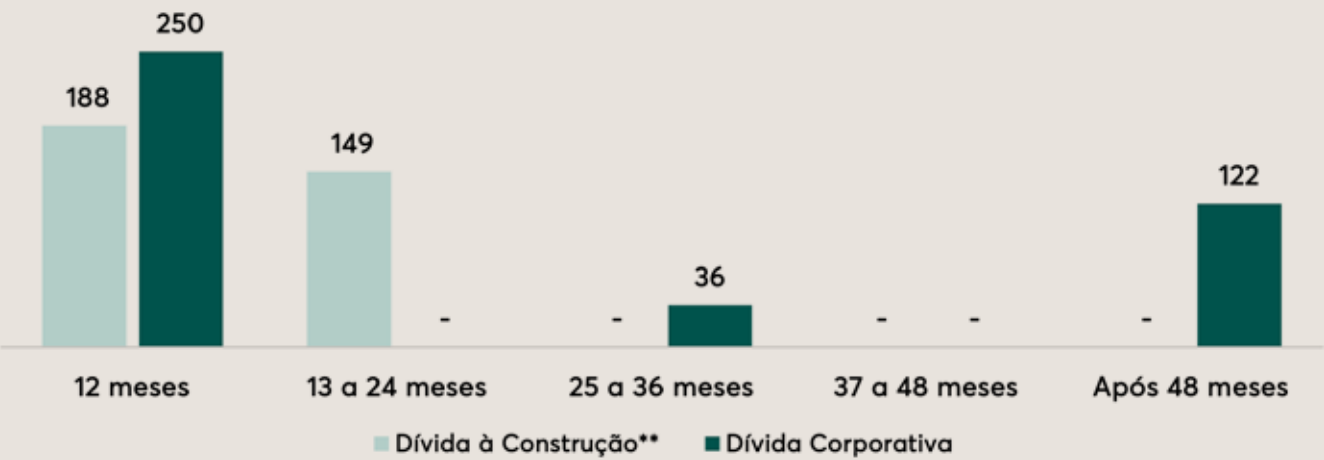
* Ajuste inclui a dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25.

Não considera os custos de captação

** Ajuste do Patrimônio Líquido exclui o aporte feito na MRV US para pagamento de juros do Loan Agreement.

B. DETALHAMENTO DA DÍVIDA

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA OPERAÇÃO US*
[US\$ MILHÕES]



* Não considera os custos de captação
**Os financiamentos à construção serão amortizados com as vendas dos respectivos projetos. Essas dívidas têm como característica a possibilidade de prorrogação de vencimento.

DÍVIDA OPERAÇÃO US	Saldo Devedor Set/25 US\$ milhões	Custo médio (a.a.)
Financiamento à Construção	336	7,42%
Dívida Corporativa*	407	9,03%
Total	743	8,30%

* Ajuste inclui a dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25.

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

Augusto Pinto de Moura Andrade
Diretor de Relações com Investidores

E-mail: ri@mrv.com.br
Website: ri.mrv.com.br

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Comentário do Desempenho

Os **anexos II, III e IV** a seguir referem-se respectivamente ao resultado, ao fluxo de caixa e ao balanço patrimonial da operação MRV&CO consolidada.

O **anexo V**, por sua vez, se refere ao balanço patrimonial e ao resultado apenas da operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em US\$ mil.

ANEXOS

Comentário do Desempenho

ANEXO I • DETALHAMENTO DE AJUSTES MRV INCORPORAÇÃO

GERAÇÃO DE CAIXA

AJUSTE DA GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)	3T25	2T25	1T25
MRV Incorporação	(19.641)	(55.069)	(68.611)
(-) Efeito SWAP	(8.325)	3.830	4.426
(-) Juros CRI para pagamento do Loan Agreement (MRV US)	(25.484)	(22.997)	(22.252)
(=) Geração de Caixa MRV (ex SWAP e CRI MRV US)	14.168	(35.902)	(50.785)
(-) Venda de Carteira	537.658	430.182	471.429
(+) Repasses CRI	525.414	383.170	394.543
(=) Geração de Caixa MRV Ajustada (ex Cessão de Carteira)	1.924	(82.914)	(127.671)
(-) Mudança de critério CEF (Conta Transitória)	(30.706)	(44.667)	(272)
(+) Cheques regionais represados	93.000	-	-
Geração de Caixa MRV Incorporação Ajustada	125.630	(38.247)	(127.399)

LUCRO LÍQUIDO

AJUSTE DO LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	3T25
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	204.033
Equity Swap ¹	(25.542)
Marcação a mercado de swap/dívidas	18.820
Despesa financeira antecipada por cessão com desreconhecimento	59.284
Estorno de PDD e AVP	(28.461)
Juros CRI para pagamento do Loan Agreement (MRV US)	25.484
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	154.448

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo (total return swap), realizada no 3T24 e 2T25.

MARGEM BRUTA

Com a operação de cessão de carteira Pro Soluta com desreconhecimento, feita no 3T25, houve o estorno de PDD e AVP correspondente, que resultou em um impacto positivo, não operacional, de 0,8 p.p. na margem bruta do trimestre.

AJUSTE DA MARGEM BRUTA (R\$ milhões)	3T25
Receita Operacional Líquida (ROL)	2.649
Margem Bruta	30,7%
Receita Operacional Líquida (ROL)	2.649
(-) Estorno de PDD e AVP	28
Receita Operacional Líquida (ROL) Ajustada	2.621
Margem Bruta (%) Ajustada	29,9%

Comentário do Desempenho

ANEXO II • DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO [R\$ MIL]

	3T25					2T25				
RESULTADO MRV&CO Valores em R\$ mil	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	2.648.997	147.397	6.871	72.850	2.876.115	2.525.057	82.533	9.468	91.781	2.708.839
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.836.426)	(85.938)	(4.985)	(97.139)	(2.024.488)	(1.762.996)	(41.356)	(5.567)	(102.073)	(1.911.992)
Lucro bruto	812.572	61.458	1.886	(24.289)	851.627	762.060	41.178	3.901	(10.292)	796.847
Margem Bruta	30,7%	41,7%	27,4%	-33,3%	29,6%	30,2%	49,9%	41,2%	-11,2%	29,4%
Margem Bruta ex-juros	34,3%	43,8%	27,4%	-33,3%	33,1%	33,7%	52,8%	41,2%	-10,9%	32,8%
Receitas (despesas) operacionais	(436.827)	(23.683)	(2.712)	(15.446)	(478.668)	(434.466)	(18.629)	(13.902)	(875.401)	(1.342.398)
Despesas Comerciais	(233.971)	(11.942)	(3.479)	(192)	(249.584)	(235.100)	(9.545)	(2.568)	(169)	(247.382)
Despesas Comercias /ROL	8,8%	8,1%	50,6%	0,3%	8,7%	9,3%	11,6%	27,1%	0,2%	9,1%
Despesas Gerais e Administrativas	(133.316)	(7.525)	(3.099)	(21.577)	(165.517)	(123.881)	(6.547)	(3.378)	(22.527)	(156.333)
G&A / ROL	5,0%	5,1%	45,1%	29,6%	5,8%	4,9%	7,9%	35,7%	24,5%	5,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(43.756)	(2.964)	3.866	6.323	(36.531)	(40.643)	(765)	(7.956)	(852.705)	(902.069)
Resultado de equivalência patrimonial	(25.784)	(1.252)	-	-	(27.036)	(34.842)	(1.772)	-	-	(36.614)
Resultado operacional antes do result. fin.	375.745	37.775	(826)	(39.735)	372.959	327.594	22.549	(10.001)	(885.693)	(545.551)
Resultado financeiro	(150.150)	(14.848)	(5.875)	(43.294)	(214.167)	(183.017)	(12.559)	(8.933)	(40.877)	(245.386)
Despesas Financeiras	(277.323)	(25.018)	(6.241)	(44.520)	(353.102)	(316.491)	(27.093)	(9.202)	(41.554)	(394.340)
Receitas Financeiras	84.837	6.017	71	1.226	92.151	85.325	7.078	269	677	93.349
Receitas Financeiras provenientes dos clientes¹	42.337	4.152	295	-	46.784	48.149	7.456	-	-	55.605
Resultado antes do IR e CS	225.596	22.926	(6.701)	(83.029)	158.792	144.577	9.990	(18.934)	(926.570)	(790.937)
Imposto de renda e contribuição social	(50.431)	(3.420)	(97)	-	(53.948)	(43.732)	(3.646)	(46)	-	(47.424)
Resultado Líquido do Período	175.165	19.506	(6.798)	(83.029)	104.844	100.845	6.344	(18.980)	(926.570)	(838.361)
Lucro atribuível a participações não controladoras	20.717	798	-	(3.680)	17.835	12.503	702	-	(39.710)	(26.505)
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	154.448	18.708	(6.798)	(79.349)	87.009	88.342	5.642	(18.980)	(886.860)	(811.856)
Margem Líquida	5,8%	12,7%	-98,9%	-108,9%	3,0%	3,5%	6,8%	-200,5%	-966,3%	-30,0%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	204.033	18.708	(6.798)	(104.833)	111.110	125.469	5.642	(18.980)	(909.857)	(797.726)
Margem Líquida Ajustada	7,7%	12,7%	-98,9%	-143,9%	3,9%	5,0%	6,8%	-200,5%	-991,3%	-29,4%

¹ Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

* Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa e desreconhecimento da carteira cedida. Na visão MRV Incorporação exclui, também, os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement, alocados no resultado da MRV US.

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

Todos os números foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

ANEXO II • DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO [R\$ MIL]

	9M25					9M24				
RESULTADO MRV&CO Valores em R\$ mil	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	7.353.182	286.125	33.493	195.345	7.868.145	6.254.031	138.525	170.459	69.916	6.632.931
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.134.196)	(158.772)	(20.688)	(251.880)	(5.565.536)	(4.616.222)	(73.624)	(117.009)	(83.215)	(4.890.070)
Lucro bruto	2.218.986	127.353	12.805	(56.535)	2.302.609	1.637.809	64.901	53.450	(13.299)	1.742.861
Margem Bruta	30,2%	44,5%	38,2%	-28,9%	29,3%	26,2%	46,9%	31,4%	-19,0%	26,3%
Margem Bruta ex-juros	33,7%	47,5%	38,2%	-28,6%	32,7%	29,7%	51,8%	31,4%	-18,8%	29,7%
Receitas (despesas) operacionais	(1.288.582)	(55.561)	(23.295)	(1.125.791)	(2.493.229)	(1.099.702)	(47.133)	(16.424)	(168.512)	(1.331.771)
Despesas Comerciais	(705.361)	(28.702)	(9.028)	(557)	(743.648)	(547.855)	(19.188)	(8.430)	(1.290)	(576.763)
Despesas Comercias /ROL	9,6%	10,0%	27,0%	0,3%	9,5%	8,8%	13,9%	4,9%	1,8%	8,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(375.177)	(20.176)	(10.015)	(67.634)	(473.002)	(335.867)	(18.849)	(9.436)	(167.916)	(532.068)
G&A / ROL	5,1%	7,1%	29,9%	34,6%	6,0%	5,4%	13,6%	5,5%	240,2%	8,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(122.995)	(4.237)	(4.252)	(1.057.600)	(1.189.084)	(115.201)	(5.092)	1.442	694	(118.157)
Resultado de equivalência patrimonial	(85.048)	(2.447)	-	-	(87.495)	(100.779)	(4.004)	-	-	(104.783)
Resultado operacional antes do result. fin.	930.404	71.792	(10.490)	(1.182.326)	(190.620)	538.107	17.768	37.026	(181.811)	411.090
Resultado financeiro	(591.694)	(35.954)	(18.505)	(120.313)	(766.466)	(504.436)	(24.530)	(13.376)	(49.954)	(592.296)
Despesas Financeiras	(966.960)	(73.258)	(19.354)	(123.274)	(1.182.846)	(798.618)	(38.904)	(14.541)	(56.124)	(908.187)
Receitas Financeiras	249.900	18.466	554	2.961	271.881	203.353	12.273	1.165	6.170	222.961
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	125.366	18.838	295	-	144.499	90.829	2.101	-	-	92.930
Resultado antes do IR e CS	338.711	35.837	(28.995)	(1.302.639)	(957.086)	33.671	(6.762)	23.650	(231.765)	(181.206)
Imposto de renda e contribuição social	(129.244)	(9.687)	(180)	-	(139.111)	(109.549)	(7.883)	(2.259)	60.825	(58.866)
Resultado Líquido do Período	209.467	26.150	(29.175)	(1.302.639)	(1.096.197)	(75.878)	(14.645)	21.391	(170.940)	(240.072)
Lucro atribuível a participações não controladoras	36.784	7.413	-	(56.730)	(12.533)	6.849	19.577	-	(13.144)	13.282
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	172.683	18.737	(29.175)	(1.245.909)	(1.083.664)	(82.728)	(34.221)	21.391	(157.796)	(253.354)
Margem Líquida	2,3%	6,5%	-87,1%	-637,8%	-13,8%	-1,3%	-24,7%	12,5%	-225,7%	-3,8%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	355.312	18.737	(29.175)	(1.316.642)	(971.768)	196.119	(34.221)	21.391	(157.796)	25.493
Margem Líquida Ajustada	4,8%	6,5%	-87,1%	-674,0%	-12,4%	3,1%	-24,7%	12,5%	-225,7%	0,4%

¹ Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

* Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa e desreconhecimento da carteira cedida. Na visão MRV Incorporação exclui, também, os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement, alocados no resultado da MRV US.

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

Todos os números foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

Comentário do Desempenho

ANEXO III • DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO [R\$ MILHÕES]

CONSOLIDADO R\$ milhões	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
Lucro Líquido do Período	105	(838)	(3)	-	-	(1.096)	(240)	356,6% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	505	1.395	404	63,8% ↓	25,1% ↑	2.646	1.285	105,9% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(506)	(442)	23	14,5% ↓	-	(1.471)	(1.031)	42,7% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	89	242	58	63,4% ↓	51,7% ↑	492	119	312,6% ↑
Juros pagos durante o exercício	(17)	(17)	(18)	0,1% ↓	5,8% ↑	(56)	(56)	0,7% ↑
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(37)	(41)	(38)	8,8% ↑	1,2% ↑	(117)	(103)	12,9% ↓
Realização de manutenção de imóveis	(26)	(25)	(22)	4,2% ↓	15,9% ↓	(72)	(63)	15,4% ↓
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(30)	(34)	(42)	12,3% ↑	28,9% ↑	(93)	(111)	16,7% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	83	240	363	65,4% ↓	77,1% ↓	233	(200)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(369)	165	(58)	-	540,2% ↓	584	455	28,4% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(7)	(5)	(10)	51,6% ↓	28,2% ↑	(23)	(27)	14,2% ↑
Recebimento de empresas ligadas	6	3	6	98,2% ↑	7,7% ↑	19	19	2,2% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	4	(15)	(11)	-	-	(14)	(9)	60,4% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	11	(13)	(1)	-	-	(3)	(8)	60,3% ↑
Recebimento pela venda de controladas	196	334	88	41,4% ↓	122,7% ↑	530	131	305,1% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	10	(46)	(261)	-	-	(183)	(723)	74,7% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(73)	(78)	(66)	5,6% ↑	11,9% ↓	(230)	(203)	13,2% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(222)	344	(313)	-	29,0% ↑	679	(366)	-

Comentário do Desempenho

ANEXO III • DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO [R\$ MILHÕES]

CONSOLIDADO R\$ milhões	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	62	1	11	9198,3% ↑	468,6% ↑	248	51	389,8% ↑
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.983	767	1.061	158,5% ↑	86,8% ↑	3.676	2.797	31,4% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.178)	(1.155)	(1.173)	2,0% ↓	0,4% ↓	(3.450)	(2.765)	24,8% ↓
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(211)	(224)	(267)	5,9% ↑	21,3% ↑	(663)	(590)	12,4% ↓
Adição de outros passivos financeiros	(44)	(82)	(0)	46,1% ↑	10933,3% ↓	(185)	49	-
Venda de recebíveis	427	357	545	19,8% ↑	21,6% ↓	1.137	1.724	34,0% ↓
Valores pagos de passivo de cessão	(404)	(383)	(188)	5,5% ↓	115,1% ↓	(1.112)	(589)	88,9% ↓
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos	(22)	(47)	26	52,6% ↑	-	(84)	(45)	86,1% ↓
Transações de capital	5	2	(151)	136,5% ↑	-	(12)	(136)	91,1% ↑
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(63)	(35)	(29)	80,4% ↓	118,4% ↓	(109)	(36)	207,6% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	555	(798)	(166)	-	-	(554)	465	-
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(23)	2	7	-	-	(57)	34	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	393	(212)	(109)	-	-	301	(67)	-
Caixa e equivalentes de caixa								
No início do período	323	534	449	39,6% ↓	28,2% ↓	415	407	1,9% ↑
No fim do período	716	323	340	121,9% ↑	110,5% ↑	716	340	110,5% ↑

MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Comentário do Desempenho

ANEXO IV
BALANÇO
PATRIMONIAL
CONSOLIDADO
MRV&CO
[R\$ MILHÕES]

ATIVO	30/09/2025	30/06/2025	30/09/2024	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	716	323	340	121,9% ↑	110,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.648	2.228	1.855	18,8% ↑	42,8% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	3.625	3.514	3.036	3,1% ↑	19,4% ↑
Clientes por prestação de serviços	435	361	438	20,7% ↑	0,6% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	5.589	5.450	4.990	2,5% ↑	12,0% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	241	245	189	1,7% ↓	27,1% ↑
Despesas antecipadas	180	199	186	9,9% ↓	3,2% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	177	101	248	75,9% ↑	28,5% ↓
Total do ativo circulante	13.611	12.422	11.282	9,6% ↑	20,6% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	2.218	2.475	978	10,4% ↓	126,7% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	536	580	668	7,6% ↓	19,9% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	3.497	3.298	3.113	6,0% ↑	12,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.372	3.442	3.672	2,0% ↓	8,2% ↓
Impostos diferidos ativos	188	188	223	0,0% ↑	15,7% ↓
Créditos com empresas ligadas	103	101	97	2,4% ↑	6,0% ↑
Despesas antecipadas	229	236	227	2,8% ↓	1,1% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	7	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	898	853	729	5,3% ↑	23,2% ↑
Participações em Investidas	450	422	327	6,7% ↑	37,5% ↑
Propriedades para investimento	1.908	1.954	4.598	2,4% ↓	58,5% ↓
Imobilizado	1.232	1.242	1.237	0,7% ↓	0,4% ↓
Intangível	214	201	180	6,5% ↑	18,8% ↑
Total do ativo não circulante	12.635	12.515	15.071	1,0% ↑	16,2% ↓
TOTAL DO ATIVO	28.463	27.412	27.332	3,8% ↑	4,1% ↑

MRV&CO
DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Comentário do Desempenho

ANEXO IV
BALANÇO
PATRIMONIAL
CONSOLIDADO
MRV&CO
[R\$ MILHÕES]

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2025	30/06/2025	30/09/2024	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	788	800	829	1,4% ↓	4,9% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	15	9	11	71,6% ↑	28,7% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	50	89	33	43,3% ↓	50,4% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.890	2.339	2.946	19,2% ↓	35,8% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	950	942	896	0,9% ↑	6,1% ↑
Adiantamentos de clientes	547	550	222	0,7% ↓	146,7% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	315	257	276	22,4% ↑	14,0% ↑
Obrigações fiscais	181	148	149	22,0% ↑	21,6% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	87	93	94	5,8% ↓	7,2% ↓
Impostos diferidos passivos	96	103	81	6,2% ↓	19,6% ↑
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	634	621	501	2,1% ↑	26,4% ↑
Passivo de cessão	930	810	567	14,8% ↑	63,9% ↑
Outras contas a pagar	713	701	557	1,7% ↑	28,0% ↑
Total do passivo circulante	7.196	7.461	7.162	3,5% ↓	0,5% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	1.277	1.429	447	10,6% ↓	185,8% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	14	9	16	53,7% ↑	9,7% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	19	17	61	13,2% ↑	69,4% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.859	5.513	5.487	24,4% ↑	25,0% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.431	2.380	2.413	2,2% ↑	0,8% ↑
Adiantamentos de clientes	163	157	166	3,9% ↑	1,4% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	237	231	223	2,7% ↑	6,4% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	112	116	115	3,8% ↓	3,1% ↓
Impostos diferidos passivos	110	101	86	8,7% ↑	28,4% ↑
Passivo de cessão	3.254	3.234	2.835	0,6% ↑	14,8% ↑
Outras contas a pagar	688	734	833	6,3% ↓	17,4% ↓
Total do passivo não circulante	13.888	12.493	12.234	11,2% ↑	13,5% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.263	5.158	6.570	2,0% ↑	19,9% ↓
Participações não controladoras	839	871	918	3,7% ↓	8,7% ↓
Total do Patrimônio Líquido	6.102	6.029	7.488	1,2% ↑	18,5% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	28.463	27.412	27.332	3,8% ↑	4,1% ↑

ANEXO V • DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS MRV US [US\$ MILHARES]

BALANÇO PATRIMONIAL MRV US

ATIVO US\$ Milhares	30/09/2025	30/06/2025	30/09/2024	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	46.175	18.654	31.636	147,5% ↑	46,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	6.347	9.791	9.118	35,2% ↓	30,4% ↓
Clientes por prestação de serviços	4.607	1.149	783	301,0% ↑	488,4% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	6.535	6.442	12.488	1,4% ↑	47,7% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	-	1.112	1.112	100,0% ↓	100,0% ↓
Despesas antecipadas	1.605	620	2.464	158,9% ↑	34,9% ↓
Outros ativos	2.978	661	36.808	350,5% ↑	91,9% ↓
Total do ativo circulante	68.247	38.429	94.409	77,6% ↑	27,7% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	417.049	453.493	179.578	8,0% ↓	132,2% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Impostos diferidos ativos	-	-	6.419	-	100,0% ↓
Outros ativos não circulantes	1.108	1.116	1.826	0,7% ↓	39,3% ↓
Participações em investidas	16.954	17.526	11.302	3,3% ↓	50,0% ↑
Propriedades para Investimento	313.681	310.876	801.509	0,9% ↑	60,9% ↓
Imobilizado	58.736	59.576	72.247	1,4% ↓	18,7% ↓
Intangível	2.258	2.290	2.125	1,4% ↓	6,3% ↑
Total do ativo não circulante	392.737	391.384	895.428	0,3% ↑	56,1% ↓
TOTAL DO ATIVO	878.033	883.306	1.169.415	0,6% ↓	24,9% ↓

ANEXO V • DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS MRV US [US\$ MILHARES]

BALANÇO PATRIMONIAL MRV US

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO US\$ Milhares	30/09/2025	30/06/2025	30/09/2024	Var. Set/25 x Jun/25	Var. Set/25 x Set/24
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	3.690	12.264	26.995	69,9% ↓	86,3% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	257.407	256.736	311.445	0,3% ↑	17,4% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	950	651	4.804	45,9% ↑	80,2% ↓
Outras contas a pagar	20.683	19.347	39.197	6,9% ↑	47,2% ↓
Total do passivo circulante	282.730	288.998	382.441	2,2% ↓	26,1% ↓
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	240.140	261.918	82.030	8,3% ↓	192,7% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	116.187	76.511	277.688	51,9% ↑	58,2% ↓
Outras contas a pagar	83.279	84.310	107.212	1,2% ↓	22,3% ↓
Total do passivo não circulante	199.466	160.821	384.900	24,0% ↑	48,2% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	34.813	46.685	184.650	25,4% ↓	81,1% ↓
Participações não controladoras	120.884	124.884	135.394	3,2% ↓	10,7% ↓
Total do Patrimônio Líquido	155.697	171.569	320.044	9,3% ↓	51,4% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	878.033	883.306	1.169.415	0,6% ↓	24,9% ↓

Comentário do Desempenho

ANEXO V • DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS MRV US [US\$ MILHARES]

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO MRV US

US\$ MILHARES	3T25	2T25	3T24	Var. 3T25 x 2T25	Var. 3T25 x 3T24	9M25	9M24	Var. 9M25 x 9M24
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13.403	16.253	6.173	17,5% ↓	117,1% ↑	34.909	13.144	165,6% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(17.813)	(18.063)	(7.662)	1,4% ↓	132,5% ↑	(44.837)	(15.624)	187,0% ↑
LUCRO BRUTO	(4.410)	(1.809)	(1.489)	143,7% ↓	196,1% ↓	(9.928)	(2.480)	300,3% ↓
Margem Bruta	-32,9%	-11,1%	-24,1%	21,8 p.p. ↓	8,8 p.p. ↓	-28,4%	-18,9%	9,6 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(36)	(30)	(5)	19,7% ↑	676,1% ↑	(99)	(249)	60,2% ↓
Despesas gerais e administrativas	(3.959)	(3.963)	(10.820)	0,1% ↓	63,4% ↓	(11.937)	(32.085)	62,8% ↓
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.200	(153.613)	4.087	-	70,6% ↓	(189.174)	(226)	83529,6% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(7.204)	(159.415)	(8.227)	95,5% ↑	12,4% ↑	(211.138)	(35.040)	502,6% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(8.176)	(7.351)	(5.374)	11,2% ↑	52,2% ↑	(21.890)	(10.457)	109,3% ↑
Receitas financeiras	227	119	323	90,9% ↑	29,7% ↓	526	1.183	55,5% ↓
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(15.153)	(166.647)	(13.277)	90,9% ↑	14,1% ↓	(232.501)	(44.314)	424,7% ↓
Imposto de renda e contribuição social	-	-	3.171	-	100,0% ↓	-	11.522	100,0% ↓
LUCRO DO PERÍODO	(15.153)	(166.647)	(10.107)	90,9% ↑	49,9% ↓	(232.501)	(32.792)	609,0% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(671)	(7.141)	(679)	90,6% ↑	1,1% ↑	(10.119)	(2.528)	300,3% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(14.482)	(159.506)	(9.428)	90,9% ↑	53,6% ↓	(222.382)	(30.264)	634,8% ↓
Margem Líquida	-108,0%	-981,4%	-152,7%	873,3 p.p. ↑	44,7 p.p. ↑	-637,0%	-230,2%	406,8 p.p. ↓

GLOSSÁRIO

- Banco de Terrenos (Land Bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.
- Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).
- CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". 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 chamado de "POC", "percentual de conclusão" de cada empreendimento.
- Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.
- Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)
- Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.
- EBITDA - sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.
- Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.
- Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".
- Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o Land Bank.
- FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).
- Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.
- Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

GLOSSÁRIO

- LUGGO - Startup do grupo MRV&CO focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).
- Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um marketplace funciona como um shopping virtual.
- Minha Casa Minha Vida (MCMV) - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal em substituição ao Casa Verde e Amarela (CVA), desde 14 de fevereiro de 2023, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.
- MRV US: É uma holding controlada pela MRV, sediada nos Estados Unidos, que detém participação direta na AHS Development e indireta na AHS Residential (Resia).
- NAV: Net Asset Value (Valor Líquido dos Ativos).
- Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.
- Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.
- Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).
- Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://www.liveresia.com/>).
- Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.
- ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.
- SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.
- URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://vivaurba.com.br/>).
- Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.
- Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.
- Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.
- Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.
- VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.
- VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)
- VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Comentário do Desempenho

AVISO

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis, tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa e projeções, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

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") – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2025 serviços relevantes 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.

SOBRE A MRV&CO

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 46 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 4 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.

Notas Explicativas



MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025.

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

1. Contexto operacional

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

Venda de recebíveis

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$2,3 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$1,9 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

Resia

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Resia concluiu a venda de ativos pelo valor total de US\$97,4 milhões (R\$529,8 milhões), integralmente recebidos neste período.

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

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis materiais

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Notas Explicativas



As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, emitidas em 24 de fevereiro de 2025.

2.2. Políticas contábeis materiais

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

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 93,2% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 87,9% da taxa DI no Individual (86,6% da taxa DI no Consolidado e 93,3% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2024). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

Notas Explicativas



5. Títulos e valores mobiliários

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

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

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 30 de setembro de 2025, o saldo inclui cotas subordinadas de CRIs do Grupo (vide nota 6 (e)) e cotas mezanino de FIDC no valor total de R\$690.249 (R\$332.030 em 31 de dezembro de 2024). O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados a dívida de construção.
- (vi) Cotas subordinadas de CRIs da controlada Urba, conforme descrito na nota 6 (e).

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

(a) Composição e práticas

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

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foram de 0,46520% ao mês a 0,95714% ao mês (0,45589% ao mês a 0,81445% para o mesmo período de 2024).

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

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

Notas Explicativas

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

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

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

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

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

(d) Aging

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

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

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

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

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

	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações nove meses de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	jun/24	jun/24	jun/24	set/24	set/24	set/24	set/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	DI + 2,10% e 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	DI + 3,50%	IPCA + 7,00% e 7,87%	IPCA + 8,00% e 9,71%	DI + 2,25% e 5,25%	IPCA + 7,00% e 8,25%	13,89%	IPCA + 8,00% e 9,97%	
Duration original (meses)	23	59	46	17	46	48	21	45	18	63	
Securizadora	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	True	True/Opea	True/Opea	n/a	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	250.519	292.741	51.249	287.868	222.041	60.552	59.041	1.981.895
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	20.519	(25.259)	2.573	66.868	(26.959)	10.899	1.279	124.838
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	230.000	318.000	48.676	221.000	249.000	49.653	57.762	1.857.057
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	-	21.465	1.443	-	16.808	-	1.461	64.857
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	596	12.157	1.522	2.776	8.416	-	1.724	61.146
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	229.404	284.378	45.711	218.224	223.776	49.653	54.577	1.731.054

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

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9), o Grupo registrou “Passivo de Cessão”, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em “Outros ativos” e “Despesas antecipadas”, respectivamente.

Notas Explicativas



A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

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

O saldo contábil por operação é como segue:

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

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

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

Notas Explicativas



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

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

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

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

Em 30 de setembro de 2025, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$953.649 e R\$523.992 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$902.654 e R\$543.033 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de setembro de 2025, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$591.459 e R\$249.131 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$437.639 e R\$187.940 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

Notas Explicativas



8. Participações em investidas

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

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

Notas Explicativas



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

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/25	30/09/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto:										
MRV Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	83,66%	(27.408)	(36.220)	(81.558)	(76.320)	(22.930)	(30.302)	(68.231)	(63.464)
Mais valia			-	-	-	-	(61)	(234)	(259)	(979)
Total MRL [1]			(27.408)	(36.220)	(81.558)	(76.320)	(22.991)	(30.536)	(68.490)	(64.443)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	80,05%	78,35%	39.011	26.456	85.367	60.150	31.228	20.728	67.866	47.252
Mais valia			-	-	-	-	-	(860)	(434)	(1.507)
Total Prime [2]			39.011	26.456	85.367	60.150	31.228	19.868	67.432	45.745
SPEs e outras (40)			(371)	(9.391)	(6.312)	(21.320)	599	(4.262)	(1.400)	(8.659)
SCPs (34)			(855)	(1.397)	(5.447)	(4.678)	(458)	(812)	(3.215)	(2.911)
Total das controladas em conjunto			10.377	(20.552)	(7.950)	(42.168)	8.378	(15.742)	(5.673)	(30.268)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(35.414)	(28.831)	(81.822)	(74.515)
Total das controladas em conjunto			10.377	(20.552)	(7.950)	(42.168)	(27.036)	(44.573)	(87.495)	(104.783)

Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(79.349)	(52.319)	(1.245.909)	(157.796)	(79.349)	(52.319)	(1.245.909)	(157.796)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	727	(24)	1.357	(15)	691	(23)	1.289	(14)
Urbana Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	54,55%	18.708	(7.547)	18.737	(34.222)	10.205	(4.117)	10.221	(17.765)
SCP Moradas do Sol	99,00%	99,00%	4.298	343	5.998	226	4.255	340	5.938	224
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	(285)	(3.597)	(699)	(14.857)	(143)	(1.799)	(350)	(7.429)
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(156)	(7.930)	(2.442)	(19.195)	(78)	(3.965)	(1.221)	(9.598)
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	(1.359)	1.775	(9.097)	13.422	(680)	888	(4.549)	6.711
SCP SV Rizzo	50,00%	50,00%	(1.875)	7.052	1.768	18.933	(938)	3.526	884	9.467
SCP Trento 01	50,00%	50,00%	4.925	1.786	9.229	1.645	2.463	893	4.615	823
SCP Trento 06	50,00%	50,00%	3.879	6.186	5.263	12.616	1.940	3.093	2.632	6.308
SCPs (234)			984	(4.247)	(8.281)	(9.509)	(623)	(2.544)	(7.024)	(8.509)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.155)	4.092	(3.785)	17.306	(578)	2.046	(1.893)	8.653
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(2.991)	(3.527)	(8.925)	(13.399)	(1.795)	(2.116)	(5.355)	(8.039)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.624	1.452	8.849	218	6.624	1.452	8.849	218
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.053	908	5.390	6.250	3.053	908	5.390	6.250
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(2.297)	2.665	(20.947)	30.328	(2.274)	2.638	(20.738)	30.025
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	362	5.555	7.513	16.011	362	5.555	7.513	16.011
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	33.736	6.535	53.366	15.730	33.736	6.535	53.366	15.730
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(631)	(1.426)	(3.050)	(4.828)	(631)	(1.426)	(3.050)	(4.828)
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	27.521	16.308	62.643	35.759	27.521	16.308	62.643	35.759
MRV MD Caxangá SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(97)	(8.471)	(100)	(8.590)	(97)	(8.471)	(100)	(8.590)
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.305)	3.015	(5.074)	5.575	(1.305)	3.015	(5.074)	5.575
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	23.676	23.190	49.628	43.355	23.676	23.190	49.628	43.355
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.180	3.553	3.589	28.331	2.180	3.553	3.589	28.331
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.817	2.195	8.366	9.133	6.817	2.195	8.366	9.133
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.236	(1.853)	7.875	8.113	5.236	(1.853)	7.875	8.113
MRV MRL Baía da Babilônia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12.345	(7.676)	21.407	(29.387)	12.345	(7.676)	21.407	(29.387)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.929	57	14.200	25.211	1.465	29	7.100	12.606
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	50,00%	19.716	9.008	71.514	9.190	9.858	4.504	35.757	4.595
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.868	2.245	12.489	3.521	1.849	2.223	12.364	3.486
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	40,00%	19.940	5.463	43.663	10.407	7.976	2.185	17.465	4.163
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	37.413	53.944	91.862	116.642	18.707	26.972	45.931	58.321
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(34.062)	4.668	(19.109)	74.208	(33.721)	4.621	(18.918)	73.466
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(55)	(5)	8.644	(10)	(54)	(5)	8.558	(10)
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(48)	1.293	(687)	9.396	(24)	647	(344)	4.698
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	6.890	69	16.510	(13)	3.445	35	8.255	(7)
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.437	1.002	7.994	1.126	1.437	1.002	7.994	1.126
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	63.331	100.580	172.104	229.918	63.331	100.580	172.104	229.918
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	28.324	4.385	54.744	7.949	28.324	4.385	54.744	7.949
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.694	6.864	38.673	14.101	14.694	6.864	38.673	14.101

Notas Explicativas



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

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022, R\$7.057 foram baixados em dezembro de 2024 em contraposição ao ágio registrado e R\$7.057 serão pagos em maio de 2028. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$20.122 (R\$19.105 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$10.504 a serem pagos em maio de 2028. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$13.893, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL e outros ativos de R\$3.206. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em entregas atreladas aos pagamentos que ocorrerão até 2029, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$101.449 (R\$91.056 líquidos de AVP) na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024, R\$2.280 pagos em maio de 2025 e R\$83.603 a ser pago em quatro parcelas anuais de abril de 2026 a abril de 2029. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 80,05%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$7.372, ágio de R\$24.428 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$42.654, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$8.398 foram pagos em maio de 2025. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 30 de setembro de 2025, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.413 (R\$1.413 em 31 de dezembro de 2024) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de setembro de 2025, os valores restritos para distribuição montam em R\$449.456 (R\$268.032 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



(b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Nove meses findos em 30 de setembro de 2025:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(101.465)	-	(68.231)	-	(169.696)
Mais valia	7.182	-	(259)	-	6.923
Ágio	14.269	-	-	-	14.269
Total MRL	(80.014)	-	(68.490)	-	(148.504)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	146.301	-	67.866	3.645	217.812
Mais valia	-	-	(434)	434	-
Ágio	17.933	-	-	6.495	24.428
Total Prime	164.234	-	67.432	10.574	242.240
SPEs e outras (40)	110.631	11.585	(1.400)	-	120.816
SCPs (34)	1.602	2.657	(3.215)	-	1.044
Total das controladas em conjunto	196.453	14.242	(5.673)	10.574	215.596
Eliminação de participações indiretas	(411.212)	-	(81.822)	93.531	(399.503)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	14.242	(87.495)	104.105	(183.907)
 Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	 355.233	 2.487	 (14.277)	 106.251	 449.694
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(569.992)	11.755	(73.218)	(2.146)	(633.601)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	14.242	(87.495)	104.105	(183.907)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	898.421	686.367	(1.245.909)	(153.717)	185.162
MRV Construções Ltda.	30.486	-	1.289	-	31.775
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	62.020	-	10.221	(2.305)	69.936
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	101.246	(24.985)	62.643	-	138.904
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	72.182	(2.909)	(18.918)	-	50.355
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	340.188	(138.779)	172.104	-	373.513
SCPs (241)	350.606	(21.491)	925	-	330.040
SPEs e outras (516)	697.155	(207.880)	397.556	-	886.831
Juros capitalizados	284.886	-	(48.167)	97.059	333.778
Total das controladas	2.837.190	290.323	(668.256)	(58.963)	2.400.294
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	304.565	(673.929)	(48.389)	2.615.890
 Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	 3.525.581	 254.710	 (523.944)	 (48.389)	 3.207.958
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(491.938)	49.855	(149.985)	-	(592.068)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	304.565	(673.929)	(48.389)	2.615.890
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	281.424	6.374	(35.133)	74.320	326.985
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(482.733)	2.503	(69.650)	48.804	(501.076)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	8.877	(104.783)	123.124	(174.091)
 Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	 3.563.258	 (671.890)	 526.755	 63.512	 3.481.635
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(324.429)	18.119	(170.779)	-	(477.089)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(653.771)	355.976	63.512	3.004.546

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/25		31/12/24	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	14.590.287	51,26%	12.835.192	43,61%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	260.494	0,92%	315.346	1,07%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	358.536	1,26%	309.848	1,05%
Outras sociedades	8.358.868	29,37%	10.105.096	34,34%
Empreendimentos com segregação	23.568.185	82,81%	23.565.482	80,07%
Saldos sem segregação	4.895.216	17,19%	5.865.205	19,93%
Total do Consolidado	28.463.401	100,00%	29.430.687	100,00%

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 30/09/25	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/25	Custo líquido 31/12/24
Edificações	2,56%	-	-	-		-	2.231.173
Obras em andamento		703.044	-	703.044	3	901.508	965.175
Estoque de terrenos		867.783	-	867.783	3	1.110.513	1.702.598
Direito de uso		97.517	-	97.517		97.517	115.294
Subtotal Resia		1.668.344	-	1.668.344		2.109.538	5.014.240
Obras em andamento		153.200	-	153.200	3	196.955	135.096
Estoque de terrenos		61.532	-	61.532	3	65.639	61.222
Subtotal Controladas		1.883.076	-	1.883.076		2.372.132	5.210.558
Obras em andamento		325	-	325	3	325	313
Estoque de terrenos		24.421	-	24.421	3	24.421	51.336
Subtotal Individual [1]		24.746	-	24.746		24.746	51.649
Edificações		-	-	-		-	2.231.173
Obras em andamento		856.569	-	856.569		1.098.788	1.100.584
Estoque de terrenos		953.736	-	953.736		1.200.573	1.815.156
Direito de uso		97.517	-	97.517		97.517	115.294
Total Consolidado [1]		1.907.822	-	1.907.822		2.396.878	5.262.207

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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

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

Terrenos

Calculado mediante método comparativo direto de dados do mercado.

Projetos em construção

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



10. Imobilizado

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

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

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

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



11. Intangível

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

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

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

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

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

[2] Conforme mencionado na nota 25 (a), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap*, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais *spread* fixo, ao DI.

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

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06%	DI + 1,19%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 27ª emissão	Única	100.000	07/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 1,91%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	1ª	538.669	10/24	Parcela única	Semestral	10/29	110% DI	110% DI + 0,59%
Debênture - 28ª emissão (CRI)	2ª	102.755	10/24	Anual	Semestral	10/30 e 10/31	IPCA + 8,05%	IPCA + 8,68%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	1ª	412.490	08/25	Parcela única	Semestral	07/30	102% DI	102% DI + 0,58%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	2ª	9.063	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	103% DI	103% DI + 0,44%
Debênture - 29ª emissão (CRI)	3ª	178.447	08/25	Anual	Semestral	07/31 e 07/32	IPCA + 8,26%	IPCA + 8,87%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª emissão - Urba	Única	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 01/30	TR + 8,30% a 9,91%	TR + 8,30% a 9,91%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	02/26 a 10/29	DI + 2,08% a 3,30%	DI + 2,08% a 3,30%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,28% a 2,67%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	01/25 a 06/27	Poupança + 3,10% a 3,81%	Poupança + 3,10% a 3,81%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	TLP + 2,07% a 2,73%
Cédulas de créditos bancários - Urba	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Project loans	-	-	03/22	Parcela única	Mensal	04/26 e 06/27	10,89% e 10,97%	10,89% e 10,97%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25 a 05/27	Term sofr + 3,00% a 5,88%	Term sofr + 3,00% a 5,88%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	02/26 a 05/28	3,80% a 8,40%	3,80% a 8,40%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 05/26	Term sofr + 3,20% e 3,88%	Term sofr + 3,20% e 3,88%
Loan agreements	-	-	09/25	Mensal	Mensal	10/26 a 09/28	Sufr + 3,50%	Sufr + 3,50%

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

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

Notas Explicativas



As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 são como segue:

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

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

(b) Garantias e avais

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

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

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

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

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	03/21	03/26	36.666
	09/21	09/26	182.343
	04/22	04/27	107.199
	12/23	12/26	93.940
	12/24	11/29	264.052
	06/25	06/28	40.840
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	226.321
	04/22	04/27	53.600
			1.004.961

(c) Vencimentos

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

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

Notas Explicativas

(d) Alocação dos encargos financeiros

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

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

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

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,28% a.a. (11,66% a.a. no mesmo período de 2024).

(e) Obrigações contratuaisRelacionadas a indicadores financeiros:

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

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

Notas Explicativas



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

Em 30 de setembro de 2025, o Grupo se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

Em 30 de setembro de 2025, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.524.171 no Consolidado e R\$1.061.343 no Individual, referem-se a permuta financeira (R\$2.496.032 e R\$1.089.911 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 30 de setembro de 2025, R\$701.878 (R\$769.011 em 31 de dezembro de 2024) referem-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de “contas a pagar por aquisição de terrenos”, por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são consideradas para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 11% a.a., sendo que do total, R\$301.574 (R\$361.771 em 31 de dezembro de 2024) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

Notas Explicativas



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

Em 30 de setembro de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$875.110 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$802.245 em 31 de dezembro de 2024).

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

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

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

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

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

14. Adiantamentos de clientes

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

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

Em 30 de setembro de 2025, do total de adiantamentos por permutas, R\$75.255 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$103.441 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



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

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

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	30/09/25	31/12/24
12 meses	237.657	624.810
13 a 24 meses	173.744	-
	411.401	624.810

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

As demais informações referentes aos 'adiantamentos de clientes' não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

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

As demais informações referentes às 'obrigações sociais e trabalhistas' não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

16. Obrigações fiscais

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

Em 30 de setembro de 2025, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$240.853 e R\$184.952 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$193.198 e R\$143.806 em 31 de dezembro de 2024 no Consolidado e no Individual, respectivamente), classificados na rubrica 'Tributos a recuperar', no ativo circulante.

Notas Explicativas



17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	330.689	278.504	148.382	135.634
Adições	66.497	101.702	25.296	43.676
Baixas	(72.395)	(62.760)	(35.098)	(33.200)
Saldo final	324.791	317.446	138.580	146.110
Circulante	87.464	94.291	39.088	49.280
Não circulante	237.327	223.155	99.492	96.830
	324.791	317.446	138.580	146.110

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

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

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

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

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

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Notas Explicativas



Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$523.844 e R\$341.608 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2025 (R\$487.385 e R\$303.387 em 31 de dezembro de 2024, no Consolidado e Individual, respectivamente). Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às ‘provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários’ não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

19. Partes relacionadas

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

Notas Explicativas



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

Notas Explicativas



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

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários aplicados no Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações apresentaram rendimento de 99,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (99,7% no mesmo período de 2024).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MRV Construções Ltda. ("MC") para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 montam em R\$222.137 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG"), empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba") e para as controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. ("MRL") e Prime Incorporações e Construções S.A. ("Prime").
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

Notas Explicativas



- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de setembro de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de “fornecedores” e monta em R\$72.098 (R\$59.034 em 31 de dezembro de 2024).
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 0,00% a 4,00% a.a. Com exceção do crédito concedido à controlada AHS Residencial LLC, em fevereiro, maio e agosto de 2025, no valor total de R\$28.943, R\$28.335 e R\$27.675, quitados integralmente em março, junho e setembro de 2025, respectivamente, que possuíam remuneração de 8,4% a.a.
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII Incorporações SPE Ltda. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. Em abril de 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 36 parcelas mensais de R\$602 cada a ser paga a partir de janeiro de 2026. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (“Arena”). Em 30 de setembro de 2025, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.383 (R\$1.614 em 31 de dezembro de 2024) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
- II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento de sete parcelas de R\$1.012 de fevereiro a agosto de 2026.

Em 30 de setembro de 2025, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$195 (R\$137 em 31 de dezembro de 2024) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de setembro de 2025 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$751 (R\$700 em 31 de dezembro de 2024).

A controlada em conjunto Prime mantinha contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi, o qual foi encerrado em maio de 2025. O contrato de locação era reajustável pelo IPCA e em 31 de maio de 2025 estabelecia pagamento mensal total de R\$4 (R\$7 em 31 de dezembro de 2024). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025, foi de zero e R\$25, respectivamente (R\$21 e R\$62 nos mesmos períodos de 2024).

- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado. Em 31 de março de 2025, esse passivo foi extinto em função da não expectativa de atingimento das métricas relacionadas.

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

Notas Explicativas



- [17] Refere-se a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2025 e 2024.
- [18] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [19] Refere-se a dividendos recebidos em março de 2025.
- [20] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena, proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro ("CAM"), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como "Arena MRV" bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 87 parcelas em 30 de setembro de 2025.
- [21] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas de SPEs no contexto dos negócios da Luggo, para a Brookfield Asset Management.
- [22] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.
- [23] Refere-se a *loan agreements* no valor de US\$5.978 em 30 de setembro de 2025 (US\$3.998 em 31 de dezembro de 2024), contratado pela Controlada Resia em outubro de 2024, com vencimento em outubro de 2025 e taxa contratual pré-fixada de 8,40% a.a.
- [24] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto a este fundo, controlado pelo Inter & Co, tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados à taxa do DI.

Nota:

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

Remuneração do pessoal-chave

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$5.620.947, representado por 562.827 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

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

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

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

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Nove meses findos em 30 de setembro de 2024:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/24 Aumento de capital	856	5,08	4.347	5.620.947	562.827

(b) Ações em tesouraria

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

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

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

(c) Reservas de capital

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

Notas Explicativas

(d) Reservas de lucro*Reserva legal*

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

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

Reserva de retenção de lucros

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

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

(e) Planos de incentivo de longo prazo

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

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

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

Plano de opções de ações

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

As principais características dos programas são como segue:

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

Notas Explicativas



A movimentação das opções de cada programa da Companhia para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
9	51	1.194	-	-	-	1.194
10	58	1.558	-	-	-	1.558
11	61	2.099	-	-	-	2.099
12	54	2.026	-	-	-	2.026
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.169	-	-	-	2.169
17	68	2.490	-	(4)	-	2.486
18	71	2.924	-	(16)	-	2.908
19	-	-	3.000	(3.000)	-	-
		17.660	3.000	(3.020)	-	17.640
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,63	7,63	-	11,69

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
10	1.481	-	-	-	0,2
11	2.006	-	-	-	1,2
12	1.979	-	-	-	2,2
15	640	1.698	7.768	5,3	8,3
16	847	1.125	25	0,3	3,3
17	719	1.404	1.588	1,3	4,3
18	567	1.982	3.945	2,3	5,3
01	197	1.742	4.870	3,3	6,3
02	-	1.111	4.834	4,3	7,3
1 - Urba	1.100	-	-	-	2,2
2 - Urba	34	63	21	0,3	3,3
Nove meses de 2025	9.570	9.125	23.051	4,1	7,1
Nove meses de 2024	7.399	8.327	22.658	5,2	8,2

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

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

Notas Explicativas

*Ações restritas*

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

As principais características dos programas são como segue:

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

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

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

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

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

(f) Dividendos*Mínimo obrigatório*

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

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

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

Ajustes acumulados de conversão

Os saldos são decorrentes da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



(h) Participações de acionistas não controladores

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

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

(i) Resultado por ação

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

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

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



21. Informação por segmento

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

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

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

As demais informações referentes à informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

23. Custos e despesas operacionais

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



24. Despesas e receitas financeiras

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

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

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

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

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

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

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, ao dólar dos Estados Unidos e à flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas.

Notas Explicativas



Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

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

- [1] O preço da ação de fechamento em 30/09/25 foi de R\$7,45/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,06/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$132.756 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,07/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$28.930, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.
- [2] Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2024:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(106.495)	154.178	47.683
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(645)	-	(645)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	7.201	7.201
Efeito no resultado	(107.140)	161.379	54.239
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(75.852)	(75.852)
Efeito líquido no resultado	(107.140)	85.527	(21.613)
Outros resultados abrangentes	-	(7.096)	(7.096)
Nove meses de 2024:			
Efeito no resultado			
<i>Swaps com hedge</i> de valor justo	(98.013)	56.707	(41.306)
<i>Swaps com hedge</i> de fluxo de caixa	(11.319)	-	(11.319)
<i>Swaps sem hedge</i>	-	(142.252)	(142.252)
Efeito no resultado	(109.332)	(85.545)	(194.877)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(77.200)	(77.200)
Efeito líquido no resultado	(109.332)	(162.745)	(272.077)
Outros resultados abrangentes	-	(24.765)	(24.765)

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

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Notas Explicativas



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

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

Notas Explicativas



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

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

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

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

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

Notas Explicativas

*Risco de mercado*

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

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

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

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDES.

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

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

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

Risco de liquidez

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

Notas Explicativas



Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de setembro de 2025 até o vencimento contratual é como segue:

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

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

Risco de câmbio

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,58, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2025 (R\$5,32) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,32	R\$5,58	R\$6,65	R\$7,98
Empréstimos e financiamentos	(613.734)	(3.264.206)	(3.427.416)	(4.080.257)	(4.896.308)
Fornecedores	(3.690)	(19.626)	(20.607)	(24.532)	(29.438)
Outras contas a pagar	(103.962)	(552.925)	(580.579)	(691.165)	(829.398)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	52.522	279.343	293.311	349.179	419.015
Passivo líquido exposto	(668.864)	(3.557.414)	(3.735.291)	(4.446.775)	(5.336.129)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(177.877)	(889.361)	(1.778.715)

Risco de crédito

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

- Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating acima de 'A'.

Notas Explicativas

*Risco socioambiental*

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

[1] Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes de imposto de renda e da contribuição social. O RET está detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente, a controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation está sujeita a alíquota de imposto de renda distinta, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

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

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

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

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

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 30 de setembro de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	19.026.468
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	7.420
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	809.485
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	401.440
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.724.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	2.771.685
Responsabilidade civil	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.310.293
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	997.873
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	7.127
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	126.823
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	629.154
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	332.518
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	360.425
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	73.278
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	524.504
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	534
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	549.906

Notas Explicativas



30. Eventos subsequentes

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

31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de novembro de 2025.

COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS - 2025
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais



COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES

GUIDANCE 2025
MRV INCORPORAÇÃO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
ROL (R\$ bilhões)	2,18	2,53	2,65	7,35	R\$ 9,5 - R\$ 10,5	2,15
MARGEM BRUTA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Margem Bruta Realizada (%)	29,6%	30,2%	30,7%	30,2%	29% - 30%	-
LUCRO LÍQUIDO	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Lucro Líquido (R\$ milhões)*	25,8	125,5	204,0	355,3	R\$ 650 - R\$ 750	294,7
GERAÇÃO DE CAIXA	1T25	2T25	3T25	9M25	Guidance 2025	Δ alcance
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(73,0)	(58,9)	(11,3)	(143,3)	R\$ 500 - R\$ 700	-

Vide anexo I para detalhamento dos ajustes

A operação da MRV Incorporação apresentou um desacasamento de 5.200 unidades entre produção e repasse, o que impactou na geração de caixa do ano. Esperamos que essa dinâmica se inverta a partir do 4T25, com um maior volume de repasses que produção, o que, aliado a uma margem bruta crescente, resultará na aceleração da geração de caixa, ainda que insuficiente para alcançarmos o guidance do ano.

Caso os gargalos dos cheques regionais sejam integralmente resolvidos e a dinâmica de repasses até o fim do ano permaneça no ritmo atual, poderemos alcançar o piso do guidance de Lucro.

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.	30/09/2025			
	(Em Unidades)			
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Rubens Menin Teixeira de Souza	182.274.848	32,4	182.274.848	32,4
Navi Capital	28.906.974	5,1	28.906.974	5,1
Real Investor	31.227.554	5,5	31.227.554	5,5
XP Investimentos	34.569.647	6,1	34.569.647	6,1
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	1.348	0,0
Outros Acionistas ⁽¹⁾	285.846.300	50,9	285.846.300	50,9
Total	562.826.671	100,0	562.826.671	100,0

⁽¹⁾ Em 30/09/2025, 285.846.300 ações eram detidas por 59.852 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 30/09/2025						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador⁽¹⁾	182.615.946	32,4	-	-	182.615.946	32,4
Administradores	5.566.211	1,0	-	-	5.566.211	1,0
Conselho de Administração	1.453.954	0,3	-	-	1.453.954	0,3
Diretoria	4.112.257	0,7	-	-	4.112.257	0,7
Conselho Fiscal	12.156	0,0	-	-	12.156	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	374.629.910	66,6	-	-	374.629.910	66,6
Total	562.826.671	100,0	-	-	562.826.671	100,0
Ações em Circulação	374.629.910	66,6	-	-	374.629.910	66,6

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil,

registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 12 de novembro 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 informações trimestrais da MRV relativas ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da MRV referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025.

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, 12 de novembro 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 informações trimestrais da MRV relativas ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da MRV referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025.

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