

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 - 01/01/2026 à 30/06/2026	11
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	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 - 01/01/2026 à 30/06/2026	23
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

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

Notas Explicativas	77
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	131
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	133
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	134

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	562.836
Preferenciais	0
Total	562.836
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 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	16.412.695	16.142.630
1.01	Ativo Circulante	6.026.587	5.904.132
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	199.173	31.192
1.01.01.01	Caixa e Bancos	97.969	25.873
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	101.204	5.319
1.01.03	Contas a Receber	1.688.254	1.648.366
1.01.03.01	Clientes	1.688.254	1.648.366
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.518.909	1.455.706
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	169.345	192.660
1.01.04	Estoques	2.546.849	2.299.528
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.960.716	1.801.112
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	135.651	100.981
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	358.196	303.334
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	92.119	93.966
1.01.04.05	Estoques de Materiais	167	135
1.01.06	Tributos a Recuperar	177.190	197.097
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	177.190	197.097
1.01.07	Despesas Antecipadas	85.865	85.935
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.329.256	1.642.014
1.01.08.03	Outros	1.329.256	1.642.014
1.01.08.03.02	Outros Ativos	198.869	152.551
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.130.387	1.481.889
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	7.574
1.02	Ativo Não Circulante	10.386.108	10.238.498
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.238.100	5.963.012
1.02.01.04	Contas a Receber	1.477.936	1.464.936
1.02.01.04.01	Clientes	1.477.936	1.464.936
1.02.01.05	Estoques	1.462.386	1.549.387
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	1.462.386	1.549.387
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	105.704	98.217
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.314.920	1.739.959
1.02.01.09.03	Créditos com Partes Relacionadas	2.314.920	1.739.959
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	689.086	922.445
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	497.115	547.382
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	191.971	375.063
1.02.02	Investimentos	2.980.241	3.157.008
1.02.02.01	Participações Societárias	2.953.446	3.130.213
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.588.642	2.796.640
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	364.804	333.573
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	26.795	26.795
1.02.02.02.01	Propriedades Para Investimento	26.795	26.795
1.02.03	Imobilizado	901.214	898.988
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	886.120	893.092

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	15.094	5.896
1.02.04	Intangível	266.553	219.490
1.02.04.01	Intangíveis	266.553	219.490
1.02.04.01.02	Intangíveis	126.212	102.645
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	140.341	116.845

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	16.412.695	16.142.630
2.01	Passivo Circulante	3.965.169	3.121.536
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	202.606	182.759
2.01.01.01	Obrigações Sociais	23.727	25.818
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	178.879	156.941
2.01.02	Fornecedores	780.209	740.648
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	780.209	740.648
2.01.03	Obrigações Fiscais	135.814	137.146
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	133.955	133.456
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.819	9.414
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	124.136	124.042
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.859	3.690
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	308.645	241.107
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	223.296	154.786
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	223.296	154.786
2.01.04.02	Debêntures	85.349	86.321
2.01.05	Outras Obrigações	2.497.583	1.780.074
2.01.05.02	Outros	2.497.583	1.780.074
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	413.075	369.941
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	254.352	276.632
2.01.05.02.06	Outros Passivos	78.057	94.907
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	47.537	35.401
2.01.05.02.10	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	1.257.045	613.244
2.01.05.02.11	Instrumentos financeiros derivativos	103.063	24.105
2.01.05.02.12	Passivo de cessão	344.454	365.844
2.01.06	Provisões	40.312	39.802
2.01.06.02	Outras Provisões	40.312	39.802
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	40.312	39.802
2.02	Passivo Não Circulante	7.869.486	7.693.282
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.752.752	4.705.446
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	634.487	577.757
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	634.487	577.757
2.02.01.02	Debêntures	4.118.265	4.127.689
2.02.02	Outras Obrigações	2.910.577	2.774.461
2.02.02.02	Outros	2.910.577	2.774.461
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.154.819	1.055.084
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	84.825	88.300
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	6.441	6.289
2.02.02.02.06	Outros Passivos	143.309	204.232
2.02.02.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	16.707	32.866
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	1.504.476	1.387.690
2.02.03	Tributos Diferidos	44.368	45.358
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	44.368	45.358
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.446	21.664
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	19.922	23.694

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.02.04	Provisões	161.789	168.017
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	60.561	63.962
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	446	470
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	26.837	30.920
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	30.447	32.240
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	2.831	332
2.02.04.02	Outras Provisões	101.228	104.055
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	101.228	104.055
2.03	Patrimônio Líquido	4.578.040	5.327.812
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.992	5.620.947
2.03.02	Reservas de Capital	5.712	-388
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.836	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388
2.03.02.08	Ações restritas	1.264	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.145.431	-403.935
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.767	111.188
2.03.06.01	Ajuste Acumulados de Conversão	96.767	111.188

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.204.953	2.306.308	1.067.037	2.015.053
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.204.953	2.306.308	1.067.037	2.015.053
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-840.221	-1.626.308	-765.579	-1.417.280
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-840.221	-1.626.308	-765.579	-1.417.280
3.03	Resultado Bruto	364.732	680.000	301.458	597.773
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-735.589	-956.303	-994.368	-1.457.281
3.04.01	Despesas com Vendas	-172.836	-338.880	-144.767	-298.234
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-129.991	-251.051	-125.309	-244.285
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.195	12.160	13.348	23.349
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29.441	-56.168	-57.610	-83.845
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-417.516	-322.364	-680.030	-854.266
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-370.857	-276.303	-692.910	-859.508
3.06	Resultado Financeiro	-233.755	-385.085	-101.338	-278.259
3.06.01	Receitas Financeiras	80.010	145.324	82.369	155.096
3.06.01.01	Receitas Financeiras	50.082	95.563	59.347	116.298
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	29.928	49.761	23.022	38.798
3.06.02	Despesas Financeiras	-313.765	-530.409	-183.707	-433.355
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-604.612	-661.388	-794.248	-1.137.767
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.023	-42.904	-17.610	-32.904
3.08.01	Corrente	-18.475	-37.103	-16.031	-25.960
3.08.02	Diferido	-3.548	-5.801	-1.579	-6.944
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-626.635	-704.292	-811.858	-1.170.671
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-626.635	-704.292	-811.858	-1.170.671
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,11336	-1,25133	-1,44247	-2,07999
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.99.02.01	ON	-1,11336	-1,25133	-1,44247	-2,07999

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	-626.635	-704.292	-811.858	-1.170.671
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-7.330	-14.421	-28.032	-100.009
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moeda	-7.330	-14.421	-42.368	-140.457
4.02.02	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	14.336	40.448
4.03	Resultado Abrangente do Período	-633.965	-718.713	-839.890	-1.270.680

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	86.751	172.635
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	218.678	232.163
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-704.292	-1.170.671
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	85.590	89.373
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	6.100	6.873
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	5.441	1.308
6.01.01.05	Resultados Financeiros	245.439	273.130
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	322.364	854.266
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	33.400	27.715
6.01.01.09	Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	25.370	27.827
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	48.027	52.733
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	39.715	47.850
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	100.378	12.575
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	5.801	6.944
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	5.345	2.240
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-38.360	47.117
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-120.537	-231.267
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	110.327	37.747
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-37.486	-51.976
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	37.853	26.566
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	39.561	-72.258
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	19.847	33.320
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	17.920	26.908
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-30.106	228.767
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-75.739	49.310
6.01.03	Outros	-93.567	-106.645
6.01.03.01	Juros Pagos	-17.745	-15.793
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-20.197	-29.457
6.01.03.03	Realização de Manutenção de Imóveis	-21.284	-23.658
6.01.03.04	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-34.341	-37.737
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	403.262	309.626
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-3.598.568	-2.085.083
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	4.200.796	3.412.112
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-1.718.434	-1.478.920
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	1.146.448	1.081.843
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	511.075	-462.856
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-139.090	-143.718
6.02.08	Aquisição de propriedades para investimento	-347	-794
6.02.09	Recebimento pela venda de investidas	1.382	0
6.02.11	Pagamento Por Aquisição de Participação Em Investidas	0	-12.958
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-322.032	-475.818
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	45	0
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	457.614	541.046

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-445.671	-670.211
6.03.06	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-239.569	-265.875
6.03.11	Transação de Capital	-37.204	-10.802
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-30.005	-61.334
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-368.371	-319.149
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	343.163	275.530
6.03.16	Adição (pagamento) de outros passivos financeiros	-2.034	34.977
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	167.981	6.443
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.192	106.633
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	199.173	113.076

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-388	0	-403.935	111.188	5.327.812
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.620.947	-388	0	-403.935	111.188	5.327.812
5.04	Transações de Capital com os Sócios	45	6.100	0	-37.204	0	-31.059
5.04.01	Aumentos de Capital	45	0	0	0	0	45
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.836	0	0	0	4.836
5.04.08	Ações restritas	0	1.264	0	0	0	1.264
5.04.09	Transação de capital	0	0	0	-37.204	0	-37.204
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-704.292	-14.421	-718.713
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-704.292	0	-704.292
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.421	-14.421
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-14.421	-14.421
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.992	5.712	0	-1.145.431	96.767	4.578.040

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	6.902	-10.802	0	0	-3.900
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.902	0	0	0	6.902
5.04.08	Transações de capital	0	0	-10.802	0	0	-10.802
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.170.671	-100.009	-1.270.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.170.671	0	-1.170.671
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-100.009	-100.009
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-140.457	-140.457
5.05.02.06	Reserva de hegde de fluxo de caixa	0	0	0	0	40.448	40.448
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	79.363	554.831	-1.170.671	73.539	5.158.009

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	2.412.234	2.062.487
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.386.640	2.085.901
7.01.02	Outras Receitas	14.467	-12.441
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	59.154	41.760
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-48.027	-52.733
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.744.200	-1.486.886
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.744.200	-1.486.886
7.03	Valor Adicionado Bruto	668.034	575.601
7.04	Retenções	-85.590	-89.373
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-85.590	-89.373
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	582.444	486.228
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-167.536	-689.167
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-322.364	-854.266
7.06.02	Receitas Financeiras	154.828	165.099
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	414.908	-202.939
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	414.908	-202.939
7.08.01	Pessoal	454.399	407.716
7.08.01.01	Remuneração Direta	326.871	289.822
7.08.01.02	Benefícios	87.862	85.089
7.08.01.03	F.G.T.S.	39.666	32.805
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	338.144	248.797
7.08.02.01	Federais	248.701	188.176
7.08.02.02	Estaduais	104	48
7.08.02.03	Municipais	89.339	60.573
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	326.657	311.219
7.08.03.01	Juros	254.312	247.249
7.08.03.02	Aluguéis	72.345	63.970
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-704.292	-1.170.671
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-704.292	-1.170.671

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	28.349.797	28.529.287
1.01	Ativo Circulante	16.164.499	15.451.511
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	438.286	255.863
1.01.01.01	Caixa e Bancos	333.674	244.021
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	104.612	11.842
1.01.03	Contas a Receber	4.497.443	4.203.342
1.01.03.01	Clientes	4.497.443	4.203.342
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	4.074.071	3.743.685
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	423.372	459.657
1.01.04	Estoques	5.982.292	5.436.499
1.01.04.01	Imóveis em Construção	4.827.455	4.385.275
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	370.190	301.933
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	630.629	579.879
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	140.619	137.975
1.01.04.05	Estoques de Materiais	13.399	31.437
1.01.06	Tributos a Recuperar	260.946	262.518
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	260.946	262.518
1.01.07	Despesas Antecipadas	171.751	166.312
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.813.781	5.126.977
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.628.470	2.294.770
1.01.08.03	Outros	3.185.311	2.832.207
1.01.08.03.02	Outros Ativos	272.398	231.497
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	2.912.913	2.593.136
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	7.574
1.02	Ativo Não Circulante	12.185.298	13.077.776
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	8.945.100	9.256.062
1.02.01.04	Contas a Receber	3.698.516	3.643.573
1.02.01.04.01	Clientes	3.698.516	3.643.573
1.02.01.05	Estoques	3.233.088	3.454.955
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	3.233.088	3.454.955
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	254.540	233.623
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	113.188	98.728
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	113.188	98.728
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.457.700	1.637.115
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	894.124	960.639
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	563.576	676.476
1.02.02	Investimentos	1.717.728	2.312.338
1.02.02.01	Participações Societárias	364.804	333.573
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	364.804	333.573
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.352.924	1.978.765
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	1.352.924	1.978.765
1.02.03	Imobilizado	1.246.923	1.280.595
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.215.228	1.261.388

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	31.695	19.207
1.02.04	Intangível	275.547	228.781
1.02.04.01	Intangíveis	275.547	228.781
1.02.04.01.02	Intangíveis	131.956	109.424
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	143.591	119.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	28.349.797	28.529.287
2.01	Passivo Circulante	8.547.337	7.625.531
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	331.348	290.904
2.01.01.01	Obrigações Sociais	54.717	50.389
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	276.631	240.515
2.01.02	Fornecedores	938.036	865.422
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	880.534	828.853
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	57.502	36.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	193.251	186.737
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	184.821	175.778
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	40.718	26.139
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	144.103	149.639
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	471
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	8.430	10.488
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.652.319	1.237.427
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.478.341	1.142.030
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	548.514	404.642
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	929.827	737.388
2.01.04.02	Debêntures	173.978	95.397
2.01.05	Outras Obrigações	4.157.946	3.695.540
2.01.05.02	Outros	4.157.946	3.695.540
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.041.081	982.064
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	637.452	563.842
2.01.05.02.06	Outros passivos	751.584	568.805
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	133.309	106.201
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	16.341	20.959
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	664.796	603.076
2.01.05.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	103.063	24.105
2.01.05.02.11	Passivo de cessão	810.320	826.488
2.01.06	Provisões	95.580	91.355
2.01.06.02	Outras Provisões	95.580	91.355
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	95.580	91.355
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	1.178.857	1.258.146
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	1.178.857	1.258.146
2.02	Passivo Não Circulante	14.600.896	14.748.559
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.994.076	7.364.579
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.606.704	2.888.174
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.692.708	1.457.209
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	913.996	1.430.965
2.02.01.02	Debêntures	4.387.372	4.476.405
2.02.02	Outras Obrigações	7.125.391	6.905.484
2.02.02.02	Outros	7.125.391	6.905.484
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.366.766	2.408.599
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	257.752	252.132

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	9.816	13.346
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	578.723	712.867
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	16.707	32.866
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	3.895.627	3.485.674
2.02.03	Tributos Diferidos	140.221	133.141
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	140.221	133.141
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	70.749	63.302
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	69.472	69.839
2.02.04	Provisões	341.208	345.355
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	96.623	97.441
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.548	494
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	36.088	39.204
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	55.076	57.335
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	2.911	408
2.02.04.02	Outras Provisões	244.585	247.914
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	244.585	247.914
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.201.564	6.155.197
2.03.01	Capital Social Realizado	5.620.992	5.620.947
2.03.02	Reservas de Capital	5.712	-388
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.836	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-388	-388
2.03.02.08	Ações restritas	1.264	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.145.431	-403.935
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.767	111.188
2.03.06.01	Ajustes Acumulados de Conversão	96.767	111.188
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	623.524	827.385

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.999.518	5.775.715	2.708.839	4.992.030
3.01.01	Receita Operacional Líquida	2.999.518	5.775.715	2.708.839	4.992.030
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.093.658	-4.053.354	-1.911.992	-3.541.048
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-2.093.658	-4.053.354	-1.911.992	-3.541.048
3.03	Resultado Bruto	905.860	1.722.361	796.847	1.450.982
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.088.098	-1.610.912	-1.342.400	-2.014.560
3.04.01	Despesas com Vendas	-273.147	-531.035	-247.383	-494.064
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-158.882	-305.359	-156.333	-307.485
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8.390	5.361	52.622	62.017
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-624.091	-701.322	-954.692	-1.214.569
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-40.368	-78.557	-36.614	-60.459
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-182.238	111.449	-545.553	-563.578
3.06	Resultado Financeiro	-393.199	-699.885	-245.386	-552.298
3.06.01	Receitas Financeiras	172.106	303.880	148.954	277.446
3.06.01.01	Receitas Financeiras	99.529	182.974	93.349	179.731
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	72.577	120.906	55.605	97.715
3.06.02	Despesas Financeiras	-565.305	-1.003.765	-394.340	-829.744
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-575.437	-588.436	-790.939	-1.115.876
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-70.325	-133.590	-47.424	-85.163
3.08.01	Corrente	-60.669	-114.646	-43.172	-69.999
3.08.02	Diferido	-9.656	-18.944	-4.252	-15.164
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-645.762	-722.026	-838.363	-1.201.039
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-645.762	-722.026	-838.363	-1.201.039
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-626.635	-704.292	-811.858	-1.170.671
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-19.127	-17.734	-26.505	-30.368
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 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.99.01.01	ON	-1,11336	-1,25133	-1,44247	-2,07999
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-1,11336	-1,25133	-1,44247	-2,07999

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-645.762	-722.026	-838.363	-1.201.039
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-11.796	-52.790	-64.940	-198.017
4.02.01	Ajustes de conversão de moedas	-11.796	-52.790	-79.276	-238.465
4.02.02	Reserva de hedge de fluxo de caixa	0	0	14.336	40.448
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-657.558	-774.816	-903.303	-1.399.056
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-633.965	-718.713	-839.890	-1.270.680
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-23.593	-56.103	-63.413	-128.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	370.453	150.222
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.073.473	939.227
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-722.026	-1.201.039
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	117.422	134.061
6.01.01.03	Planos de incentivo para funcionários e administradores	6.565	6.915
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	14.697	2.367
6.01.01.05	Resultados Financeiros	522.522	515.388
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.557	60.459
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	78.898	68.588
6.01.01.09	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	55.216	51.831
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	101.392	113.858
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	91.903	113.785
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	100.378	12.575
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	18.944	15.164
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	15.244	8.921
6.01.01.16	Resultado na Venda de Controladas / Empreendimentos	25.190	19.983
6.01.01.17	Perda por redução ao valor recuperável	568.571	1.016.371
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-428.510	-561.189
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-492.193	-610.950
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	-31.291	-105.614
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-83.543	-87.438
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-1.193	-160.657
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	74.679	-40.705
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	41.682	19.994
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	123.145	66.065
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	21.619	319.619
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-81.415	38.497
6.01.03	Outros	-274.510	-227.816
6.01.03.01	Juros Pagos	-42.958	-38.888
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-117.460	-79.394
6.01.03.03	Realização de Manutenção de Imóveis	-49.651	-46.520
6.01.03.04	Valores Pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-64.441	-63.014
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	226.551	901.652
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-7.689.540	-3.920.137
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	7.613.072	4.872.910
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-39.635	-15.996
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	17.868	12.543
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	17.597	-18.165
6.02.06	Pagamento por Aquisição de Controlada	-8.866	-14.026
6.02.07	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-151.422	-156.479
6.02.10	Recebimento Pela Venda de Controladas / Empreendimentos	483.942	333.994
6.02.11	Aquisição de propriedades para investimento	-16.465	-192.992
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-366.791	-1.109.503

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	45	0
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	2.093.021	1.693.817
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-2.018.135	-2.271.776
6.03.06	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-468.001	-452.360
6.03.08	Transação de Capital	-159.227	-17.086
6.03.09	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	270.885	185.758
6.03.10	Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores	-98.258	-46.407
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-30.005	-61.334
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-850.761	-708.637
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	931.759	709.728
6.03.15	Adição de outros passivos financeiros	-38.114	-141.206
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-47.790	-34.368
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	182.423	-91.997
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	255.863	414.563
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	438.286	322.566

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	-388	0	-403.935	111.188	5.327.812	827.385	6.155.197
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.620.947	-388	0	-403.935	111.188	5.327.812	827.385	6.155.197
5.04	Transações de Capital com os Sócios	45	6.100	0	-37.204	0	-31.059	-147.758	-178.817
5.04.01	Aumentos de Capital	45	0	0	0	0	45	0	45
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.836	0	0	0	4.836	0	4.836
5.04.08	Ações restritas	0	1.264	0	0	0	1.264	0	1.264
5.04.09	Transação de capital	0	0	0	-37.204	0	-37.204	-122.023	-159.227
5.04.10	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-98.258	-98.258
5.04.11	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	72.523	72.523
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-704.292	-14.421	-718.713	-56.103	-774.816
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-704.292	0	-704.292	-17.734	-722.026
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.421	-14.421	-38.369	-52.790
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-14.421	-14.421	-38.369	-52.790
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.992	5.712	0	-1.145.431	96.767	4.578.040	623.524	5.201.564

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	6.902	-10.802	0	0	-3.900	-38.953	-42.853
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.902	0	0	0	6.902	0	6.902
5.04.08	Transações de capital	0	0	-10.802	0	0	-10.802	-23.932	-34.734
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-46.407	-46.407
5.04.10	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	31.386	31.386
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.170.671	-100.009	-1.270.680	-128.376	-1.399.056
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.170.671	0	-1.170.671	-30.368	-1.201.039
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-100.009	-100.009	-98.008	-198.017
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	40.448	40.448	0	40.448
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-140.457	-140.457	-98.008	-238.465
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.620.947	79.363	554.831	-1.170.671	73.539	5.158.009	870.505	6.028.514

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	5.933.471	5.095.382
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.967.863	5.162.797
7.01.02	Outras Receitas	7.108	4.544
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	59.892	41.899
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-101.392	-113.858
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.443.445	-4.439.395
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-4.443.445	-4.439.395
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.490.026	655.987
7.04	Retenções	-117.422	-134.061
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-117.422	-134.061
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.372.604	521.926
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	241.508	232.833
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-78.557	-60.459
7.06.02	Receitas Financeiras	320.065	293.292
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.614.112	754.759
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.614.112	754.759
7.08.01	Pessoal	885.624	780.477
7.08.01.01	Remuneração Direta	692.714	600.710
7.08.01.02	Benefícios	136.598	133.757
7.08.01.03	F.G.T.S.	56.312	46.010
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	675.731	496.023
7.08.02.01	Federais	481.791	337.337
7.08.02.02	Estaduais	-692	77
7.08.02.03	Municipais	194.632	158.609
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	774.783	679.298
7.08.03.01	Juros	637.377	557.772
7.08.03.02	Aluguéis	137.406	121.526
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-722.026	-1.201.039
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-704.292	-1.170.671
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-17.734	-30.368

Comentário do Desempenho



Divulgação de resultados 2T26

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2026. A MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2026.

B3 · MRVE3

● DIVULGAÇÃO · 12 AGO 2026

31,2%

MARGEM BRUTA · MRV
INC.**maior nível dos últimos 7
anos**

R\$ 467 mi

GERAÇÃO DE CAIXA ·
MRV&CO · 1S26**impulsionada pela venda
de ativos**

R\$ 10,3 bi

VENDAS LÍQUIDAS ·
MRV INC. · LTM**recorde histórico**

US\$ 401 mi

VENDAS DE ATIVOS
ANUNCIADAS · RESIA ·
2026**equivalente a R\$ 2,05
bilhões**

01 Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Simplificar, gerar caixa, **destravar valor**

Seguimos avançando de forma consistente em nossa estratégia de simplificação da MRV&CO. Mantemos foco absoluto na operação de incorporação no Brasil, que vem apresentando melhora consistente em seus resultados, enquanto avançamos com sucesso no nosso plano de desalavancagem por meio da reciclagem de ativos das subsidiárias e consequentemente fortalecendo nossa estrutura de capital.

Na **MRV Incorporação**, a margem bruta reportada atingiu 31,2% no trimestre, o maior nível dos últimos 7 anos. O gap para a margem bruta de novas vendas, hoje próxima de 35%, será fechado ao longo do tempo.

O mesmo é observado na geração de caixa operacional (excluídos os efeitos de cessão de recebíveis), que tem demonstrado consistente melhora. A evolução da geração de caixa acelerará nos próximos trimestres, graças à expansão da margem bruta e ao aumento das unidades vendidas e repassadas.

MARGEM BRUTA · MRV INCORPORAÇÃO · 2T26

31,2%

Maior nível dos últimos 7 anos. As novas vendas já saem com margem próxima de 35%, e a margem reportada convergirá para esse patamar ao longo do tempo.

Já nossa subsidiária **Urba** reportou o melhor volume de vendas em um segundo

Comentário do Desempenho

trimestre de sua história, avançando 50,5% sobre o mesmo período do ano passado.

Esse sucesso comercial permitirá que a Urba acelere seu plano de cessão de recebíveis e reporte geração de caixa positiva no segundo semestre.

VENDA DE ATIVOS E DESALAVANCAGEM

Comentário do Desempenho

A **Luggo** anunciou a assinatura de um MoU para a venda de seus três empreendimentos prontos, já totalmente construídos e em fase avançada de locação, pelo valor de R\$ 166 milhões, acima do valor de book. Esperamos a liquidação dessa venda para os próximos meses e, quando concluída, representará um importante passo na simplificação e desalavancagem da MRV&CO.

A **Resia** segue comprometida com seu plano de desalavancagem. Em junho, anunciamos a venda dos empreendimentos legados Ten Oaks e Rayzor Ranch pelo valor combinado de US\$ 139 milhões (R\$ 709 milhões*), já liquidada em julho. Em seguida, no dia 6 de agosto, a Resia anunciou Contratos de Compra e Venda para a alienação de seu último projeto legado, o Memorial, além de mais cinco terrenos, por um valor total de US\$ 170 milhões (R\$ 867 milhões*), com liquidação prevista para os próximos meses.

* Câmbio: US\$ 1 = R\$ 5,10 em todas as conversões.

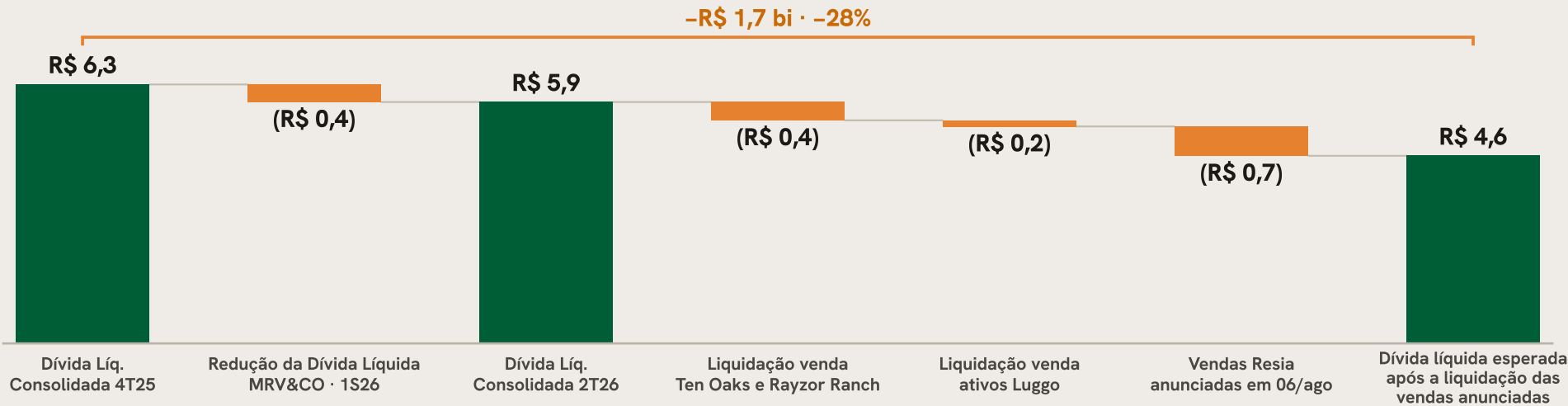
VENDA DE ATIVOS · RESIA · 2026

R\$ 2 bi

Em vendas de ativos anunciadas no ano, que representarão R\$ 1,5 bilhão de redução de dívida líquida para a MRV&CO.

Comentários e Explicação da Dívida Líquida

Impacto das vendas anunciadas · MRV&CO · R\$ bilhões



Câmbio: US\$ 1 = R\$ 5,10 em todas as conversões · dívida líquida consolidada conforme ITR. Efeito das vendas anunciadas sobre a posição do 2T26; não constitui projeção de dívida futura.

GERAÇÃO DE CAIXA AJUSTADA (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
MRV&CO	70,0	397,0	138,0	82,4% ↓	49,3% ↓	467,0	(243,4)	—
MRV Incorporação*	148,7	117,3	(35,9)	26,8% ↑	—	266,0	(86,7)	—
Urba	(47,0)	(28,6)	17,4	64,0% ↓	—	(75,6)	48,8	—
Luggo	(11,6)	(14,8)	(30,3)	21,7% ↑	61,7% ↑	(26,4)	(25,2)	4,7% ↓
Resia	15,6	359,7	217,2	95,7% ↓	92,8% ↓	375,3	(119,0)	—
MRV US*	(35,8)	(36,5)	(30,4)	2,0% ↑	17,6% ↓	(72,3)	(61,4)	15,1% ↓

* Ajuste desconsidera os juros CRI para pagamento do Loan Agreement (MRV US), alocando-os no resultado da MRV US. É excluído também o efeito SWAP na MRV Incorporação. As cessões de recebíveis do trimestre tiveram impacto líquido positivo de R\$ 101,1 milhões na geração de caixa da MRV Incorporação.

Comentário do Desempenho

R\$ 467 mi

Forte geração de caixa no semestre, impulsionada pela venda de ativos da Resia, dentro do plano de desalavancagem, e pela evolução do resultado da operação de incorporação brasileira.

Comentário do Desempenho

02

CAPÍTULO

MRV Incorporação

[MRV + Sensia]

R\$ 10,8 bi

RECEITA LÍQUIDA LTM

R\$ 2,1 bi

EBITDA LTM

31,2%

MARGEM BRUTA 2T26

R\$ 266 mi*

GERAÇÃO DE CAIXA 1S26

Seguimos com a certeza de que a estratégia da MRV, que se desdobra nas duas equações apresentadas no MRV Day, está correta:

Comentário do Desempenho

EXPANSÃO DA MARGEM

a equação da margem · MRV Day 2026

- 1 Menor custo de terreno
- +
- 2 Produto otimizado
- +
- 3 Execução mais eficiente
- +
- 4 Preço acima da inflação

OTIMIZAÇÃO DO CAPITAL EMPREGADO

a equação do giro · MRV Day 2026

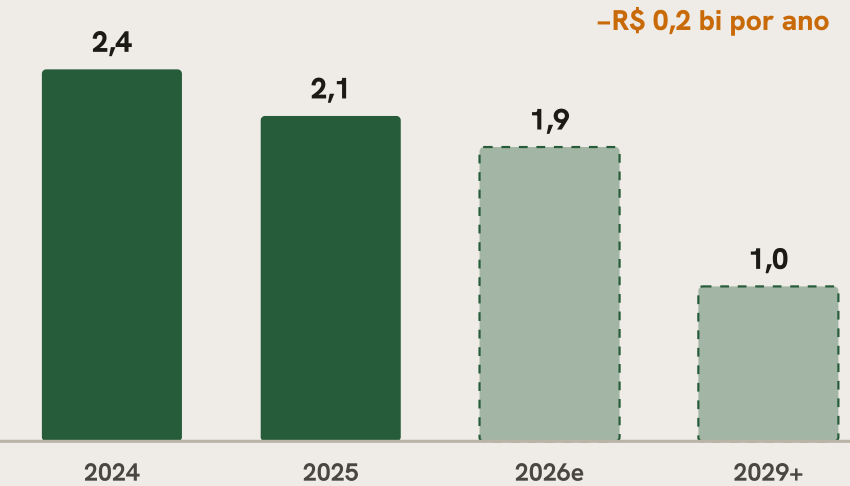
- 1 Redução do estoque pago de terrenos
- +
- 2 Redução do ativo imobilizado
- +
- 3 Redução do estoque em construção
- +
- 4 Contas a receber subindo menos que a venda

Cada área do negócio trabalha para mover essas variáveis:

No **Desenvolvimento Imobiliário**, seguimos originando novos terrenos com disciplina, privilegiando permutas. Estimamos uma queda de R\$ 200 milhões no estoque pago de terrenos no ano de 2026. Essa disciplina na aquisição e na gestão do landbank

ESTOQUE PAGO DE TERRENOS

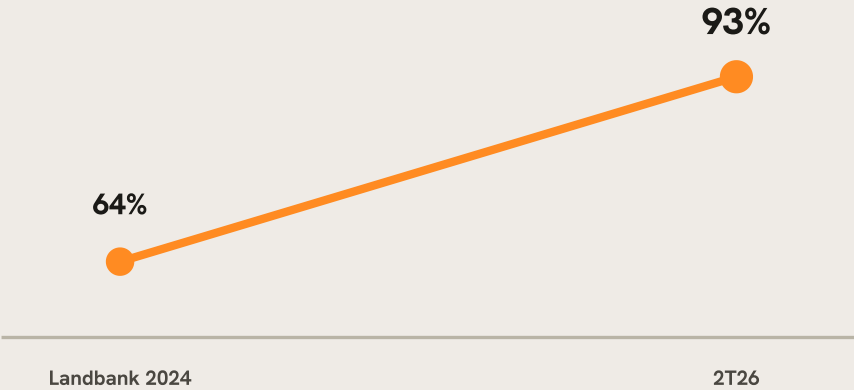
R\$ bilhões · posição de fim de ano · MRV Day 2026



Barras tracejadas: expectativa apresentada no MRV Day 2026.

COMPRAS DE TERRENO VIA PERMUTA

% do landbank adquirido no período



Primeira variável da equação do giro: quase todo o terreno novo entra sem desembolso imediato de caixa.

Na **Produção**, convertemos a complexidade da construção em uma operação industrial, previsível e rentável. Os 28 núcleos regionais operam como uma única plataforma, com padronização, linearização e excelência operacional; tecnologia, logística, processos e o global sourcing, nossa unidade de procurement na China, formam um diferencial competitivo irreplicável. Produzimos 170 apartamentos por dia útil, com custos internos rodando abaixo da inflação e o menor risco de execução do setor.

Comentário do Desempenho

NOSSA PRODUÇÃO EM NÚMEROS

MRV Incorporação

170

apartamentos produzidos por dia útil

40 mil

unidades produzidas em 2025

185 mil

unidades produzidas nos últimos 5 anos

A EQUAÇÃO DA PRODUÇÃO

MRV Incorporação

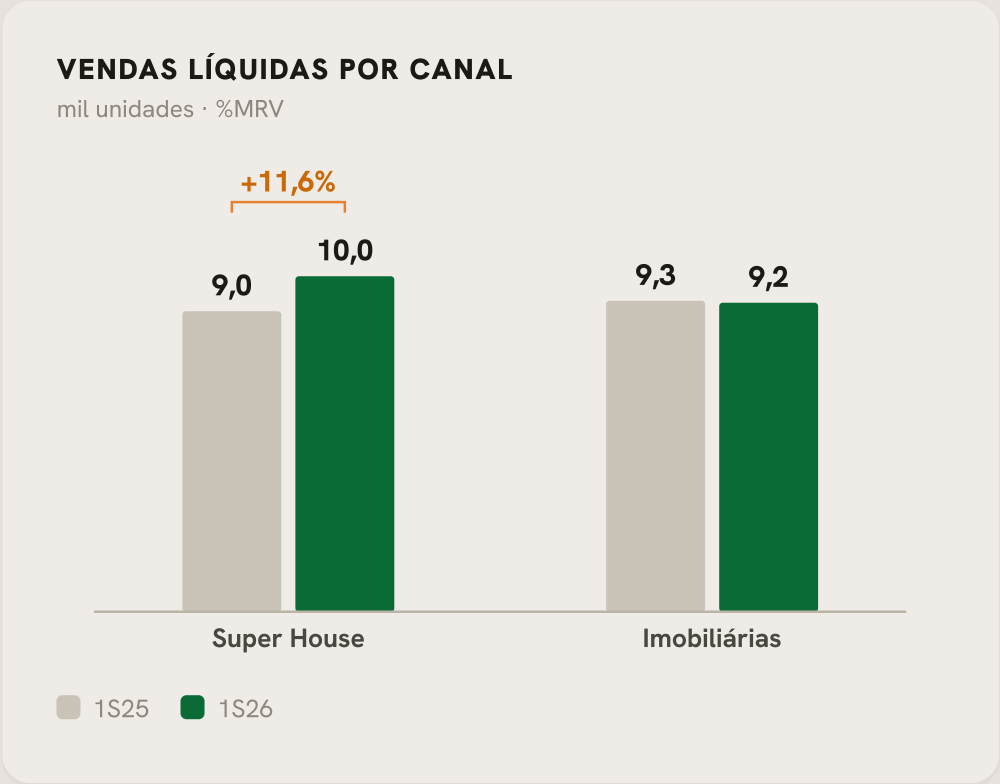
- 1 **Redução de SKUs**
- +
- 2 **Ganho de eficiência na execução** (melhora do Índice de Produtividade - IP)
- +
- 3 **Custos abaixo da inflação**
- +
- 4 **Tecnologia e processos únicos no setor**

=

Construction
Powerhouse

A construção operando como indústria:
mais produtividade, menor prazo de obra
e custo unitário abaixo da inflação.

No **Comercial**, os preços de venda seguem sendo reajustados no mínimo em linha com a inflação, protegendo a margem bruta. Os repasses cresceram 19,1% frente ao 1T26, mas ainda rodam abaixo do ritmo da produção. Aumentar o volume de vendas e repasses será o gatilho para uma geração de caixa mais forte. Para isso seguimos desenvolvendo a **Super House**, nosso canal de vendas interno, em três frentes: equipe, infraestrutura física e tecnologia. Praticamente todo o crescimento de volume seguirá vindo da Super House, enquanto as vendas via imobiliárias seguem estáveis. O pro soluto reduziu nos últimos anos. Olhando para frente, vemos oportunidades para reduzir ainda mais o pro soluto pós-chaves.

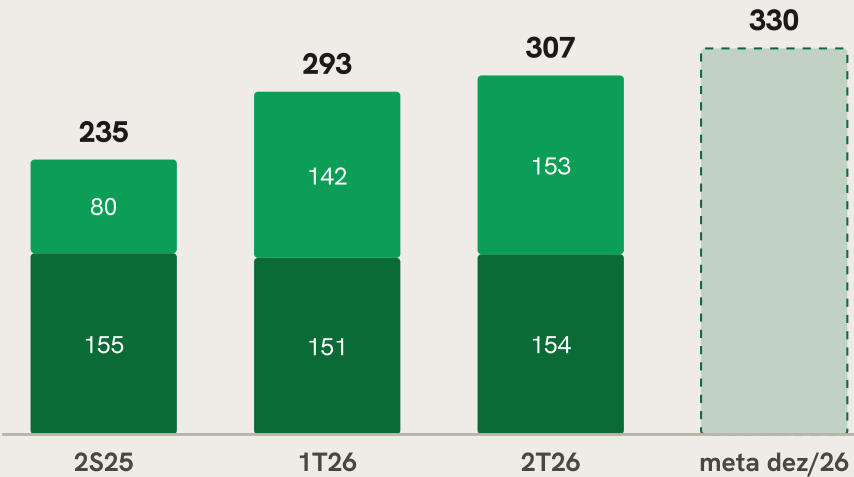


Ampliamos o time de **gerentes da Super House** de 235, na média do segundo semestre de 2025, para 307 em junho, a caminho da meta de 330 até dezembro. Quase metade do time hoje é de novatos: medido pelo **IPG** (vendas por gerente por mês), um novato vende 5, ante 11 de um gerente maduro. O fechamento desse gap de maturidade, combinado aos investimentos em tecnologia, além de processos e infraestrutura, impulsionará o crescimento das vendas.

Comentário do Desempenho

TIME DE GERENTES

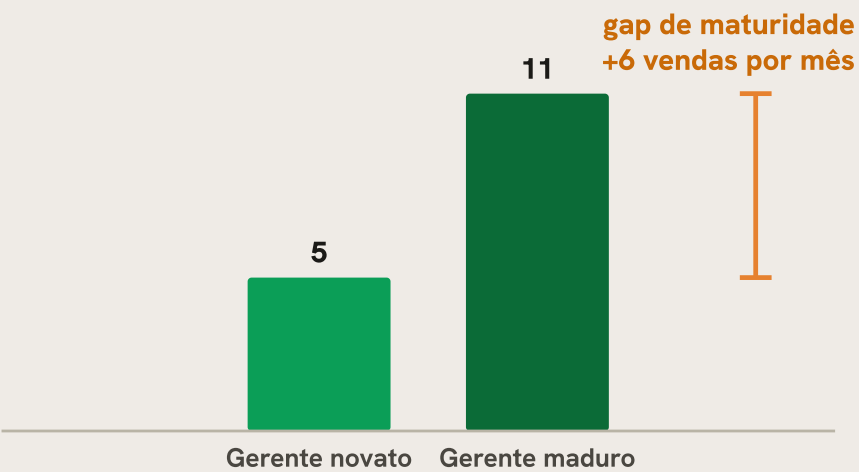
Super House · nº de gerentes



Verde-escuro: veteranos · verde-claro: novatos · tracejada: meta. 2S25 = média mensal do semestre; 1T26 e 2T26 = mês final do trimestre.

PRODUTIVIDADE DOS GERENTES · IPG

IPG = vendas por gerente por mês · 2T26



IPG médio do 2T26. Quase metade do time de gerentes ainda é de novatos.

Seguimos convencidos de que essa combinação entre disciplina financeira, excelência operacional e inovação contínua diferenciará a MRV&CO no setor e sustentará uma trajetória consistente de geração de caixa, rentabilidade e criação de valor para nossos acionistas.

02 Comentário do Desempenho

MRV INCORPORAÇÃO

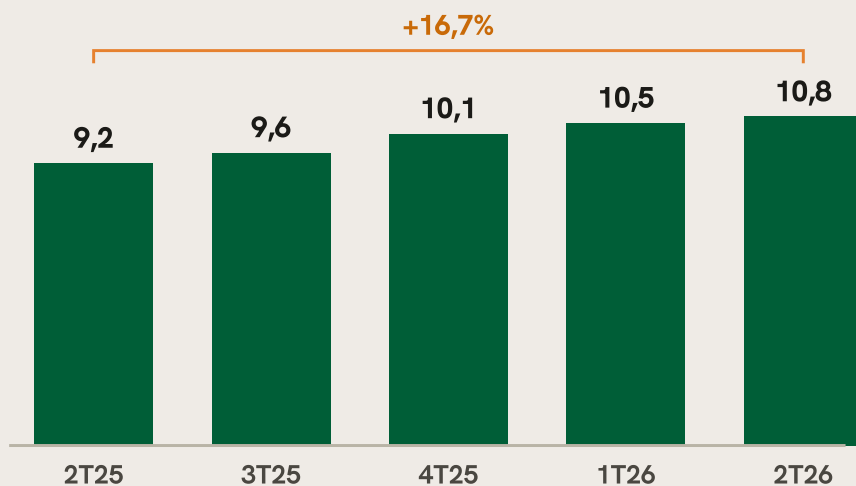
DESTAQUES FINANCEIROS

Resultado em **expansão contínua**

Receita, EBITDA e lucro líquido acumulados em 12 meses crescem pelo quinto trimestre consecutivo.

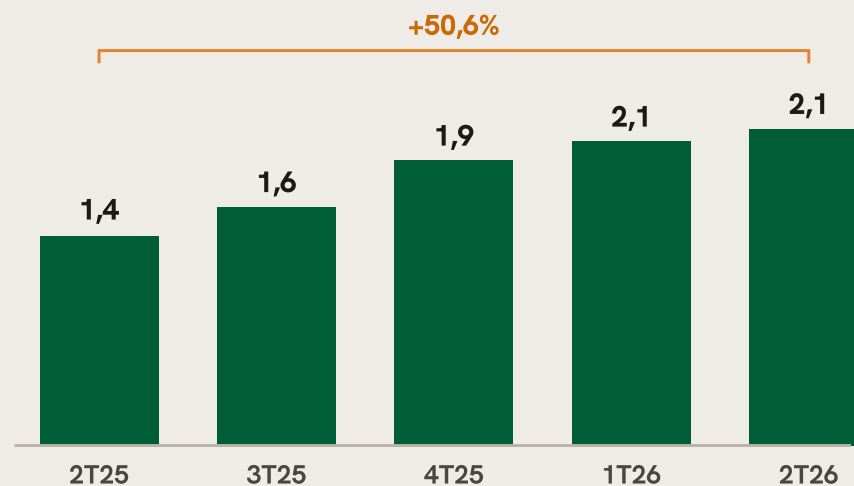
ROL · LTM

R\$ bilhões · %MRV



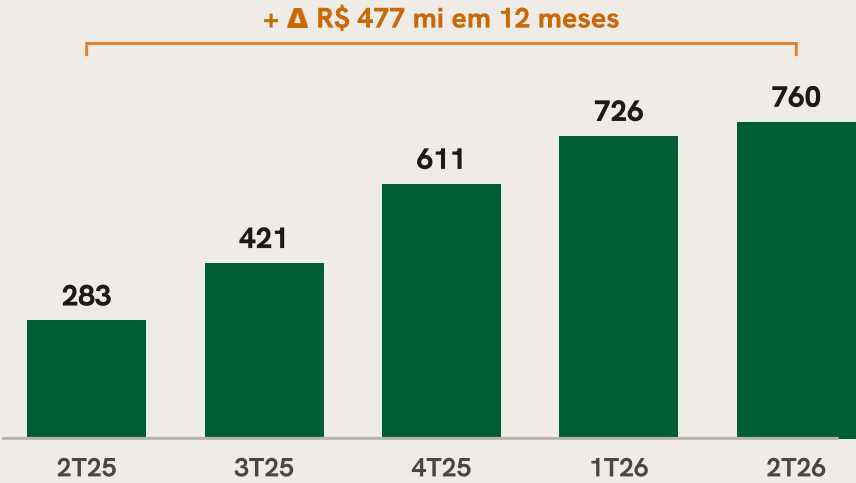
EBITDA · LTM

R\$ bilhões · %MRV



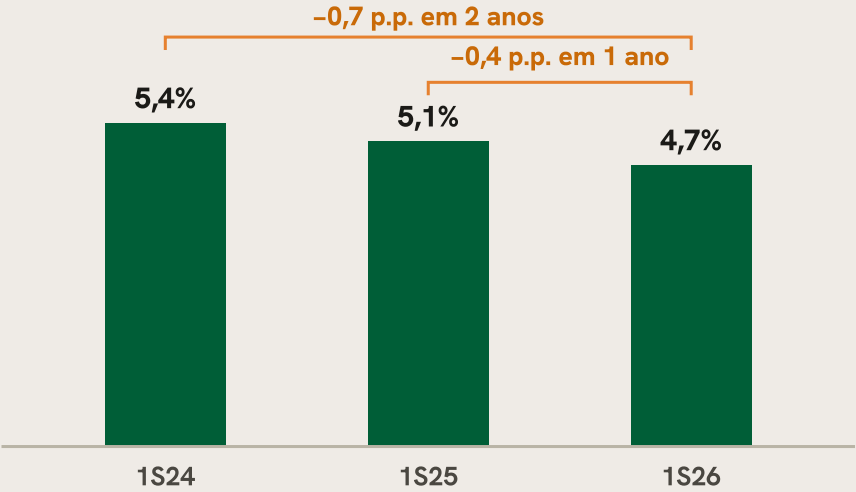
Comentário do Desempenho

R\$ milhões · %MRV



G&A / ROL

MRV Incorporação · %



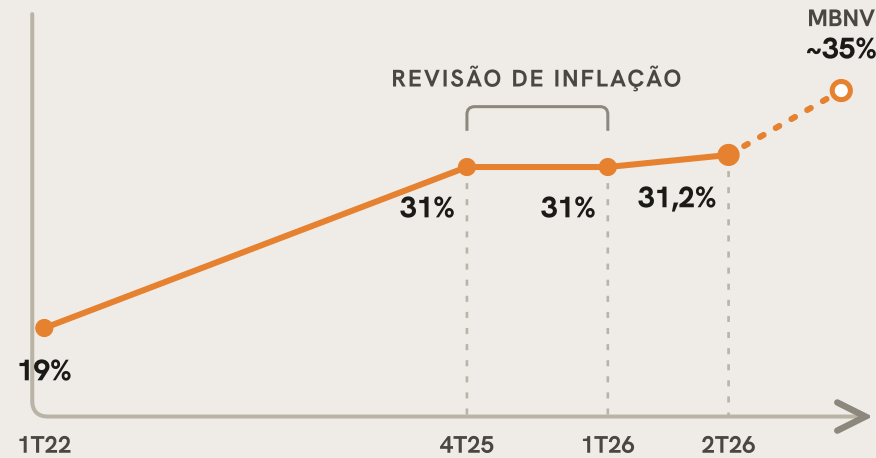
Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
Receita Operacional Líquida	2.751	2.562	2.525	7,4% ↑	8,9% ↑	5.313	4.704	12,9% ↑
Lucro Bruto	858	793	762	8,1% ↑	12,5% ↑	1.651	1.406	17,4% ↑
Margem Bruta	31,2%	31,0%	30,2%	0,2 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	31,1%	29,9%	1,2 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	34,7%	34,3%	33,7%	0,5 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	34,5%	33,3%	1,2 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(258)	(245)	(235)	5,4% ↑	9,9% ↑	(504)	(471)	6,9% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(130)	(121)	(124)	8,1% ↑	5,3% ↑	(251)	(242)	3,8% ↑
Resultado Financeiro Ajustado*	(130)	(120)	(125)	8,5% ↓	4,7% ↓	(251)	(262)	4,5% ↑
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	155	133	121	16,5% ↑	28,2% ↑	288	139	107,4% ↑
Margem Líquida Ajustada	5,6%	5,2%	4,8%	0,4 p.p. ↑	0,8 p.p. ↑	5,4%	2,9%	2,5 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.

Comentário do Desempenho
MARGEM BRUTA DE NOVAS VENDAS

MRV Incorporação



MBNV = margem bruta de novas vendas. A margem reportada convergirá para o patamar das novas vendas ao longo de 2026-2027.

No 2T26, optamos por acelerar o distrato de clientes Flex (tabela direta) e FB (financiamento bancário tradicional) com perfil financeiro mais frágil e maior inadimplência, o que representou um leve impacto negativo na evolução da margem bruta do trimestre.

OUTROS INDICADORES	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
Geração de Caixa*	148,7	117,3	(35,9)	26,8% ↑	—	266,0	(86,7)	—
ROE Ajustado (LTM)	16,0%	15,5%	5,8%	0,5 p.p. ↑	10,2 p.p. ↑	16,0%	5,8%	10,2 p.p. ↑
Receita a Apropriar	4.323	4.289	4.458	0,8% ↑	3,0% ↓	4.323	4.458	3,0% ↓
REF	1.902	1.885	1.944	0,9% ↑	2,1% ↓	1.902	1.944	2,1% ↓
Margem REF	44,0%	44,0%	43,6%	0,0 p.p. ↑	0,4 p.p. ↑	44,0%	43,6%	0,4 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL**	39,2%	39,9%	42,2%	0,7 p.p. ↓	3,1 p.p. ↓	39,2%	42,2%	3,1 p.p. ↓

* 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.

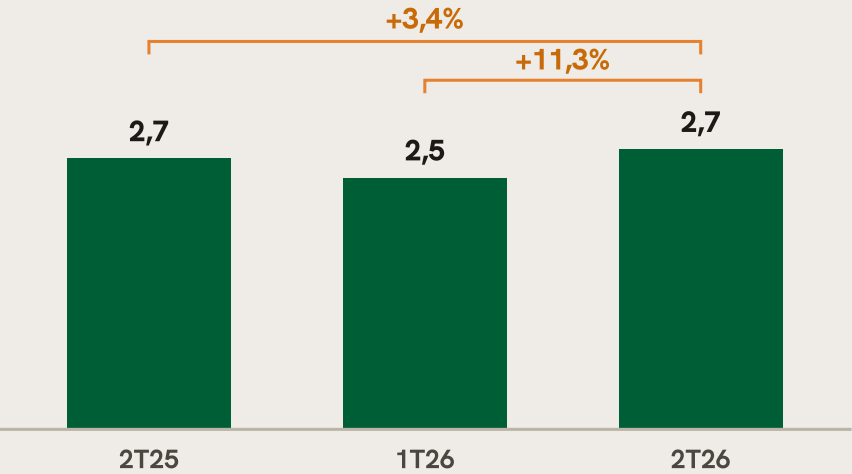
INDICADORES OPERACIONAIS

Comentário do Desempenho

MRV Incorporação

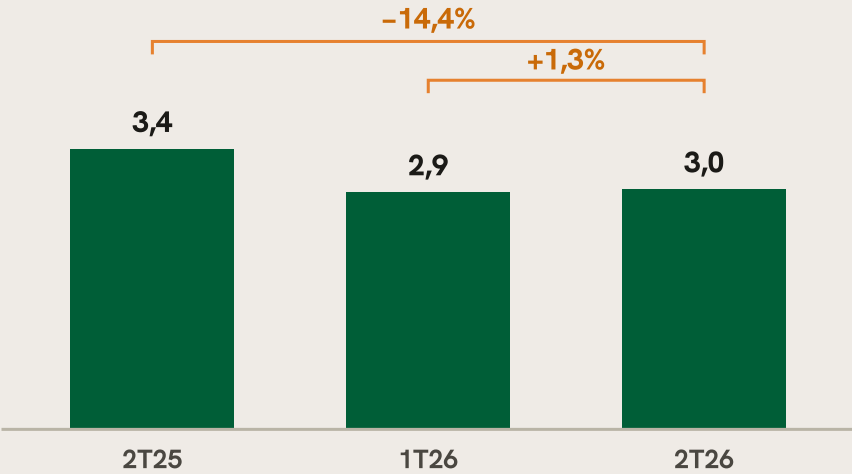
VENDAS LÍQUIDAS

MRV Incorporação · R\$ bilhões · %MRV



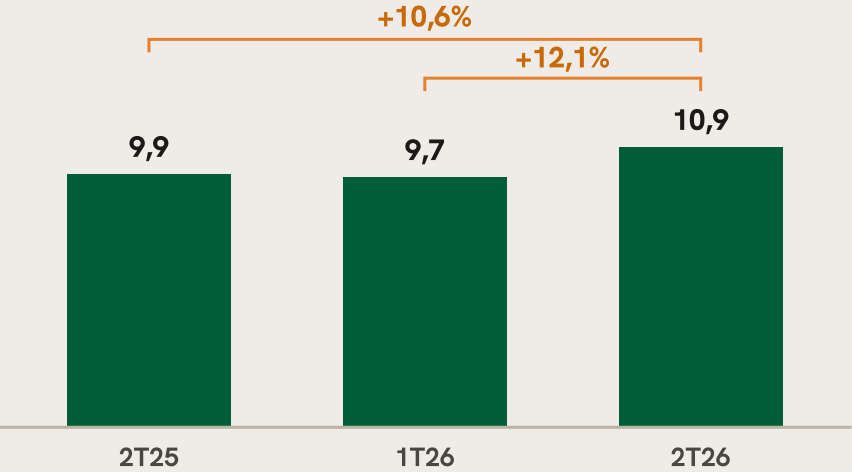
LANÇAMENTOS

MRV Incorporação · R\$ bilhões · %MRV



Comentários Descontados

MRV Incorporação · mil unidades · %MRV



Comentário do Desempenho

INDICADORES OPERACIONAIS (%MRV)	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
LAND BANK								
VGv (R\$ bilhões)	40,9	41,4	43,9	1,1% ↓	6,8% ↓	40,9	43,9	6,8% ↓
LANÇAMENTOS								
VGv (R\$ milhões)	2.953	2.915	3.449	1,3% ↑	14,4% ↓	5.867	6.337	7,4% ↓
Unidades	10.679	10.386	12.252	2,8% ↑	12,8% ↓	21.064	23.089	8,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	277	281	281	1,5% ↓	1,8% ↓	279	274	1,5% ↑
VENDAS LÍQUIDAS								
VGv (R\$ milhões)	2.748	2.469	2.657	11,3% ↑	3,4% ↑	5.218	4.824	8,2% ↑
Unidades	10.148	9.141	9.922	11,0% ↑	2,3% ↑	19.290	18.300	5,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	271	270	268	0,3% ↑	1,1% ↑	270	264	2,6% ↑
VSO LÍQUIDA								
Lançamento por módulos	23,3%	21,5%	24,4%	1,7 p.p. ↑	1,1 p.p. ↓	36,2%	36,5%	0,3 p.p. ↓
REPASSES								
Unidades	9.803	8.229	9.023	19,1% ↑	8,6% ↑	18.032	16.202	11,3% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	618	675	909	8,5% ↓	32,0% ↓	1.294	1.563	17,2% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	10.922	9.747	9.872	12,1% ↑	10,6% ↑	20.669	19.326	6,9% ↑

No 2T26, os preços de venda para o mesmo mix de produtos subiram em linha com a inflação.

O volume de vendas das linhas acima do Programa MCMV reduziu no trimestre, o que fez com que o indicador consolidado subisse 0,3%.

Comentário do Desempenho

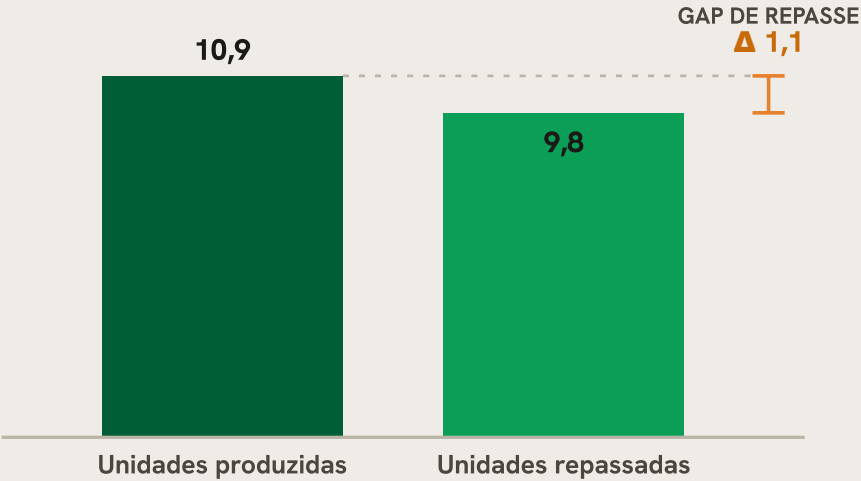
PREÇO MÉDIO E MIX POR GRUPO (%MRV)	2T26		1T26		4T25		Var. preço	Var. preço
	Preço médio (R\$ mil)	% do volume	Preço médio (R\$ mil)	% do volume	Preço médio (R\$ mil)	% do volume	2T26 x 1T26	2T26 x 4T25
MCMV · Minha Casa Minha Vida	257	89%	251	86%	246	84%	2,3% ↑	4,5% ↑
SBPE e Flex (linhas acima do programa)	392	11%	384	14%	358	16%	2,1% ↑	9,4% ↑
Total	271	100%	270	100%	263	100%	0,3% ↑	2,8% ↑

Fechar o gap entre repasse e produção será o gatilho para uma forte geração de caixa.

A geração de caixa será potencializada pelas vendas com POC mais alto.

DESCASAMENTO PRODUÇÃO x REPASSE

MRV Incorporação · mil unidades · 2T26



Gap de 1.119 unidades entre produção e repasse no 2T26.

Comentário do Desempenho

DETALHAMENTO DA CARTEIRA PRO SOLUTO (R\$ milhões)	Jun/26	Mar/26	Jun/25	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
Carteira de Pro Soluta	3.631	3.605	3.829	0,7% ↑	5,2% ↓
Após entrega de chaves	1.959	1.979	1.969	1,0% ↓	0,5% ↓
Antes da entrega de chaves	1.672	1.626	1.860	2,8% ↑	10,1% ↓
(-) Pro Soluta cedido no Passivo de Cessão	1.265	1.252	1.665	1,0% ↑	24,0% ↓
Carteira de Pro Soluta Líquida	2.366	2.353	2.163	0,5% ↑	9,3% ↑

DETALHAMENTO DA CARTEIRA DE FINANCIAMENTO DIRETO (R\$ milhões)	Jun/26	Mar/26	Jun/25	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
Carteira de Financiamento Direto	2.710	2.678	2.260	1,2% ↑	19,9% ↑
Após entrega de chaves	2.302	2.198	1.742	4,7% ↑	32,1% ↑
Antes da entrega de chaves	408	480	518	15,0% ↓	21,2% ↓
(-) Carteira de Financiamento Direto no Passivo de Cessão	2.644	2.483	1.869	6,5% ↑	41,5% ↑
Carteira de Financiamento Direto Líquida	66	195	391	66,3% ↓	83,2% ↓

Carteira líquida = carteira bruta menos a parcela cedida registrada no passivo de cessão.

Comentário do Desempenho

03

CAPÍTULO

Urba

[Loteamento]

R\$ 127 mi

VENDAS 2T26

+50,5%

VOLUME VENDIDO · 2T26 VS 2T25

R\$ 118 mi

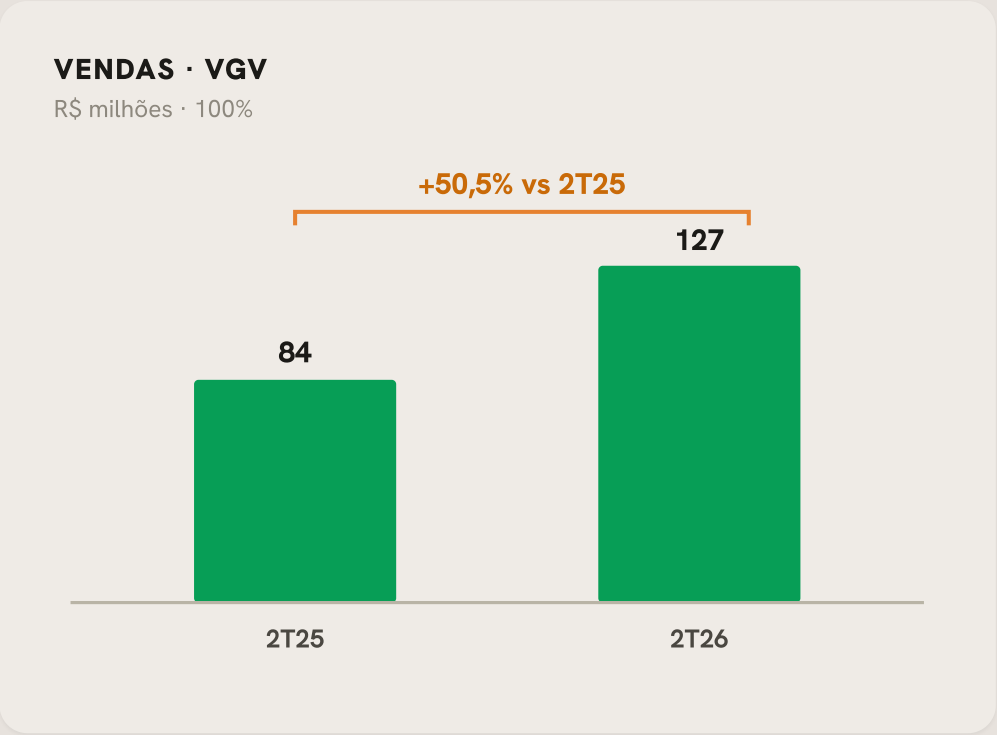
ROL 2T26 · +110% VS 1T26

47,3%

MARGEM BRUTA 2T26

A Urba registrou o **maior volume de vendas de sua história em um segundo trimestre**: R\$ 127 milhões, expansão de 50,5% frente ao 2T25, com 935 unidades vendidas.

A operação da Urba será financiada por cessão de recebíveis e **não depende de dívida corporativa** para ser executada, o que permitirá reportar geração de caixa positiva já no segundo semestre.



Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
Receita Operacional Líquida	118	56	83	110,1% ↑	43,6% ↑	175	139	26,1% ↑
Lucro Bruto	56	27	41	110,4% ↑	36,2% ↑	83	66	25,6% ↑
Margem Bruta	47,3%	47,3%	49,9%	0,0 p.p. ↑	2,6 p.p. ↓	47,3%	47,5%	0,2 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	49,1%	51,1%	52,8%	2,1 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓	49,7%	51,5%	1,7 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(11,5)	(8,8)	(9,5)	30,2% ↑	20,6% ↑	(20,3)	(16,8)	21,4% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(8,8)	(7,6)	(6,5)	16,0% ↑	34,5% ↑	(16,4)	(12,7)	29,7% ↑
Resultado Financeiro	(27,8)	(19,4)	(12,6)	42,9% ↓	121,0% ↓	(47,2)	(21,1)	123,5% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	0,8	(13,4)	5,6	—	85,8% ↓	(12,6)	0,0	—
Margem Líquida	0,7%	-23,8%	6,8%	24,5 p.p. ↑	6,2 p.p. ↓	-7,2%	0,0%	7,2 p.p. ↓
INDICADORES OPERACIONAIS (100%)								
Land bank								
VGV (R\$ bilhões)	5,4	5,0	4,9	7,9% ↑	9,3% ↑	5,4	4,9	9,3% ↑
Unidades	32.303	30.721	31.869	5,1% ↑	1,4% ↑	32.303	31.869	1,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	167	162	155	2,6% ↑	7,8% ↑	167	155	7,8% ↑
Vendas								
VGV (R\$ milhões)	127	29	84	339,0% ↑	50,5% ↑	155	146	6,6% ↑
Unidades	935	162	504	477,2% ↑	85,5% ↑	1.097	961	14,2% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	135	178	167	23,9% ↓	18,8% ↓	142	152	6,6% ↓
OUTROS INDICADORES								
Geração de Caixa	(47,0)	(28,6)	17,4	64,3% ↓	—	(75,7)	48,8	—
REF	96	79	90	22,4% ↑	7,7% ↑	96	90	7,7% ↑
Margem REF	44,7%	46,1%	45,4%	1,4 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓	44,7%	45,4%	0,7 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	218,0%	172,5%	143,9%	45,5 p.p. ↑	74,1 p.p. ↑	218,0%	143,9%	74,1 p.p. ↑

Comentário do Desempenho

04

CAPÍTULO

Luggo

[Operação Multi Family Brasil]

R\$ 166 mi

VALOR DO MOU ASSINADO

3

ATIVOS RESIDENCIAIS VENDIDOS

437

UNIDADES NO PORTFÓLIO

Comentário do Desempenho

Seguindo a estratégia de desalavancagem de toda a MRV&CO, a Luggo anunciou, em 15 de julho, a assinatura do Memorando de Entendimentos com a Mauá Capital Real Estate para a venda de um portfólio de três ativos residenciais, já totalmente construídos e em fase avançada de locação.

A transação totaliza **R\$ 166 milhões** e resultará em expressiva geração de caixa. Com a transação, a Luggo seguirá com sua operação de administração de ativos, sem outros empreendimentos prontos ou em construção no momento, dado o contexto de juros atual.



INDICADORES FINANCEIROS (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
Receita Operacional Líquida	9,6	10,1	9,5	5,4% ↓	1,4% ↑	19,7	26,6	25,8% ↓
Lucro Bruto	1,4	(0,5)	3,9	—	63,1% ↓	0,9	10,9	91,4% ↓
SG&A	(6,3)	(6,6)	(5,9)	3,7% ↓	6,4% ↑	(12,9)	(12,5)	3,4% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(2,4)	(4,9)	(8,0)	50,6% ↑	69,8% ↑	(7,3)	(8,1)	10,4% ↑
Resultado Financeiro	(2,0)	(1,8)	(8,9)	12,8% ↓	77,8% ↑	(3,7)	(12,6)	70,4% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(9,9)	(14,0)	(19,0)	29,4% ↑	47,8% ↑	(23,9)	(22,4)	7,0% ↓
OUTROS INDICADORES								
Geração de Caixa	(11,6)	(14,8)	(30,3)	21,7% ↑	61,7% ↑	(26,4)	(25,2)	4,7% ↓

Comentário do Desempenho

05

CAPÍTULO

Resia

[Operação US]

US\$ 401 mi

VENDAS DE ATIVOS ANUNCIADAS
NO ANO

US\$ 290 mi

DESALAVANCAGEM EQUIVALENTE

Seguimos com a estratégia de **vendas aceleradas dos empreendimentos da Resia**, antes mesmo da estabilização, para uma forte geração de caixa da MRV&CO.

Após a liquidação dos ativos da Resia e sua correspondente desalavancagem, a MRV&CO não terá mais nenhuma operação nos Estados Unidos.

Nos últimos dias, a Resia celebrou Contratos de Compra e Venda individuais para a venda de seu último projeto legado, o **Memorial**, em Atlanta, e de cinco terrenos, por um valor total de **US\$ 170 milhões**. Decidimos vender o Memorial antes de sua estabilização e os terrenos abaixo do custo contábil, sem recuperar juros capitalizados e despesas com projetos.

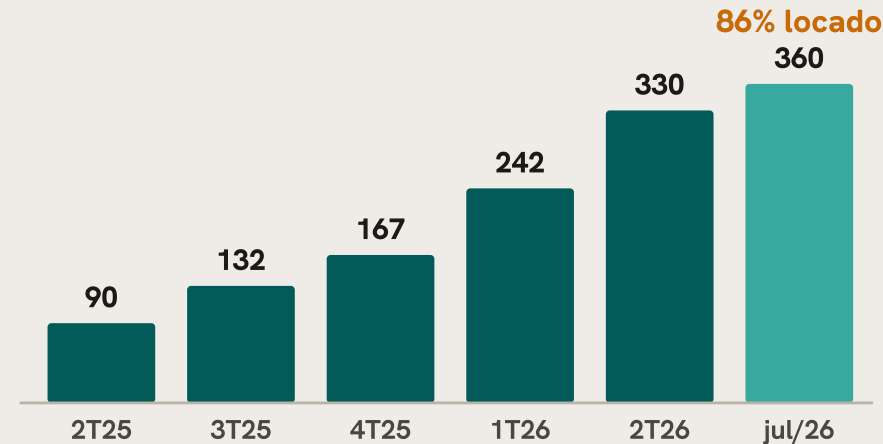
Essas transações representarão: (i) redução de **US\$ 141 milhões** no endividamento (R\$ 719 milhões); (ii) redução de US\$ 27 milhões na participação de não controladores (R\$ 138 milhões); e (iii) impairment de **US\$ 61 milhões** no 2T26.

Somadas às vendas já anunciadas no ano, a redução total da dívida líquida será de **US\$ 290 milhões (R\$ 1,5 bilhão)**: US\$ 62 milhões recebidos no 1T26, US\$ 87 milhões recebidos no 3T26 e US\$ 141 milhões a receber nos próximos meses.

Embora já sejam observados alguns sinais de melhora no mercado multifamily norte-americano, permanecemos comprometidos com a estratégia de priorizar a desalavancagem e a redução do risco

EVOLUÇÃO DAS LOCAÇÕES · GOLDEN GLADES

Miami · nova Resia · 420 unidades · unidades locadas ao fim do período



Lease-up iniciado em abril de 2025; atualização de julho: 360 das 420 unidades locadas (86%).

DESALAVANCAGEM RESIA · ANUNCIADA NO ANO

US\$ 290 mi

≈ R\$ 1,5 bilhão de redução na dívida líquida total, entre valores já recebidos e a receber.

Comentário do Desempenho

constitui a base para uma criação de valor mais consistente e sustentável no longo prazo.

Transações sujeitas às etapas de diligência confirmatória e à obtenção de financiamento pelos compradores, com expectativa de conclusão nos próximos meses. Câmbio: US\$ 1 = R\$ 5,10.

INDICADORES FINANCEIROS (US\$ milhões)	2T26	1T26	2T25	Δ t/t	Δ a/a	1S26	1S25	Δ s/s
Lucro Bruto	(1,8)	(0,6)	(1,8)	211,3% ↓	1,0% ↓	(2,4)	(5,5)	56,2% ↓
SG&A	(3,3)	(2,9)	(4,0)	11,0% ↑	18,1% ↓	(6,2)	(8,0)	22,7% ↓
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(112,7)	(6,3)	(153,6)	1689,3% ↑	26,6% ↓	(119,1)	(190,4)	37,5% ↓
Resultado Financeiro Resia	(6,4)	(6,8)	(7,2)	5,3% ↑	11,1% ↓	(13,2)	(13,4)	1,5% ↑
Lucro Líquido Resia atribuível aos Acionistas	(117,4)	(15,8)	(141,1)	642,0% ↓	16,8% ↑	(133,2)	(186,7)	28,7% ↑
Resultado Financeiro MRV US*	(6,8)	(7,0)	(4,2)	2,4% ↑	62,1% ↓	(13,8)	(8,1)	71,2% ↓
Lucro Líquido MRV US atribuível aos Acionistas*	(124,2)	(22,8)	(145,3)	444,3% ↓	14,6% ↑	(147,0)	(194,8)	24,5% ↑

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

O resultado da Resia foi impactado negativamente por US\$ 110 milhões em impairments dos ativos em processo de venda, no total do trimestre.

Comentário do Desempenho

06

CAPÍTULO

Endividamento

MRV Brasil & MRV&CO

41,3%

DÍVIDA LÍQUIDA / PL · BRASIL

1,08x

DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA
ANUALIZADO · OPERAÇÃO BRASIL

13,59%

CUSTO MÉDIO PONDERADO DA
DÍVIDA · 95,17% DO CDI

R\$ 467 mi

GERAÇÃO DE CAIXA · MRV&CO ·
1S26

Comentário de Desempenho

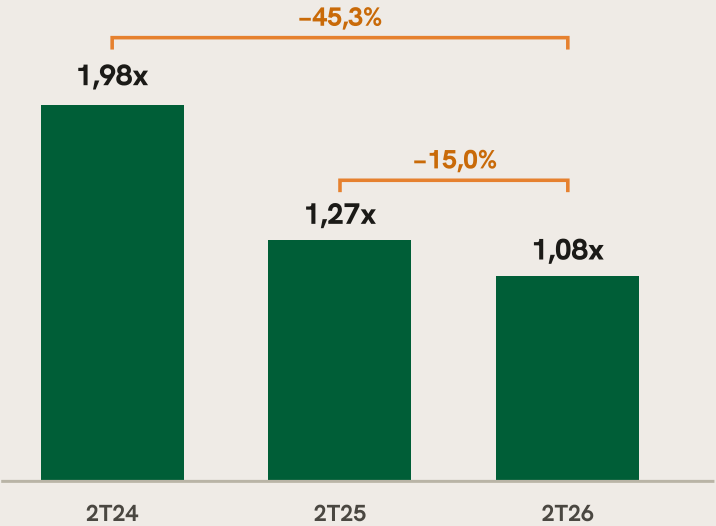
DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ milhões)	jun/26	mar/26	jun/25	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
OPERAÇÃO BRASIL					
Dívida Total*	6.133	5.736	5.369	6,9% ↑	14,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.678)	(3.263)	(2.976)	12,7% ↑	23,6% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	17	19	60	12,0% ↓	72,1% ↓
Dívida Líquida*	2.472	2.492	2.454	0,8% ↓	0,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido**	5.990	6.045	5.764	0,9% ↓	3,9% ↑
Dívida Líquida / PL Total	41,3%	41,2%	42,6%	0,0 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓
EBITDA Anualizado	2.288	1.910	1.931	19,8% ↑	18,5% ↑

* 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.

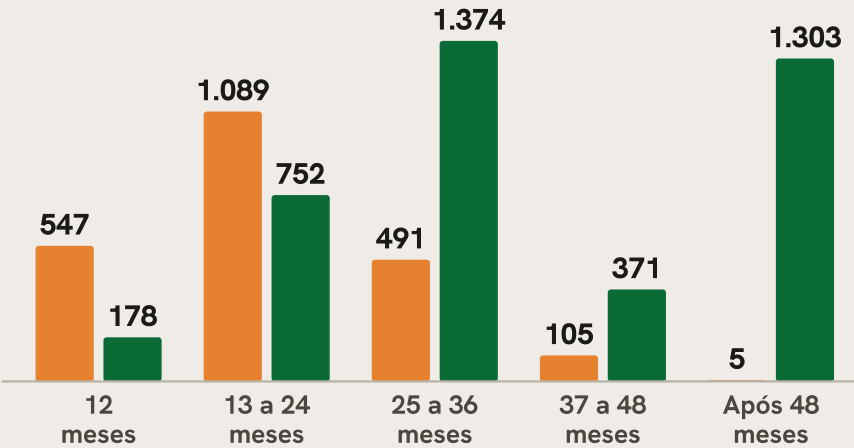
Comentário do Desempenho

MRV Brasil · eixo ancorado em zero



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA · OPERAÇÃO BRASIL

R\$ milhões



Financiamento à Construção Dívida Corporativa

* Não considera os custos de captação.

DÍVIDA OPERAÇÃO BRASIL (R\$ milhões)	Saldo Devedor Jun/26	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Comentário do Desempenho			
Dívida Corporativa*	3.978	64,0%	CDI - 0,26%
Dívida Corporativa (CDI)	1.370	22,0%	CDI + 1,22%
Dívida Corporativa (IPCA)	2.364	38,0%	IPCA + 6,46%
Dívida Corporativa (Prefixado)	244	3,9%	12,62%
Financiamento à Construção (FGTS)	997	16,0%	TR + 8,30%
Financiamento à Construção (SBPE)	553	8,9%	CDI + 0,48%
Financiamento à Construção (Finame)	687	11,1%	TJLP + 1,93%
Total	6.215	100%	13,59% (95,17% CDI)

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

COVENANT DE DÍVIDA

0,57 limite < 0,65

(Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL
total, conforme definição das
escrituras.

COVENANT DE RECEBÍVEIS

3,99 limite > 1,60

Folga recorde na cobertura de
recebíveis sobre a dívida, conforme
definição das escrituras.

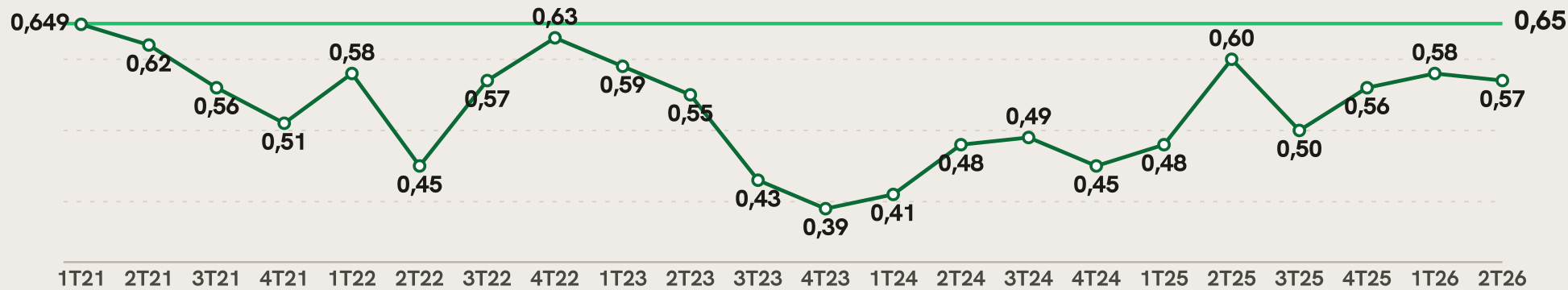
CUSTO MÉDIO DA DÍVIDA · BRASIL

13,59%

equivalente a 95,17% do CDI, com
cronograma de vencimentos alongado.

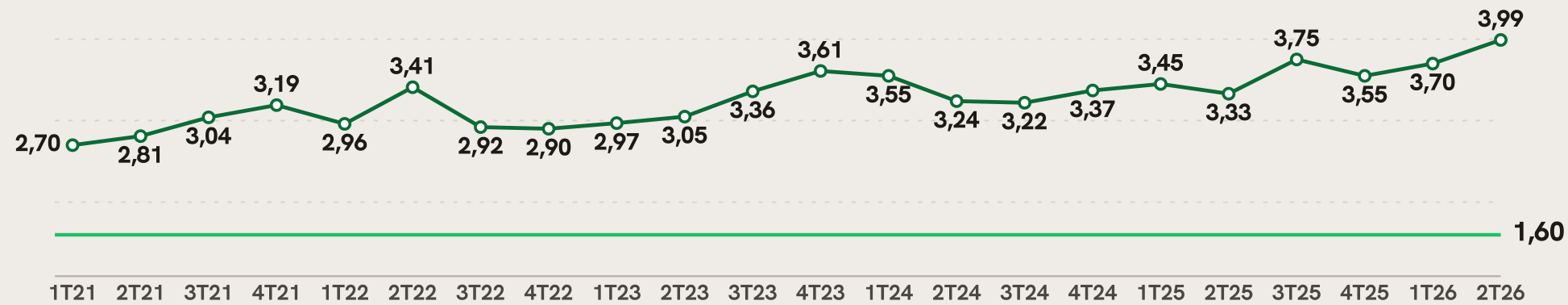
Como é calculado o Desonível

(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido Total · limite < 0,65 · rating nacional brA+ (S&P Global Ratings)



COVENANT DE RECEBÍVEIS · SÉRIE HISTÓRICA

(Recebíveis + Receita Bruta de Vendas a apropriar + Estoques) / (Dívida Líquida + Imóveis a pagar + Custo de Unidades Vendidas a apropriar) · limite > 1,6



06
Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

OPERAÇÃO US · US\$ MILHÕES

Operação US

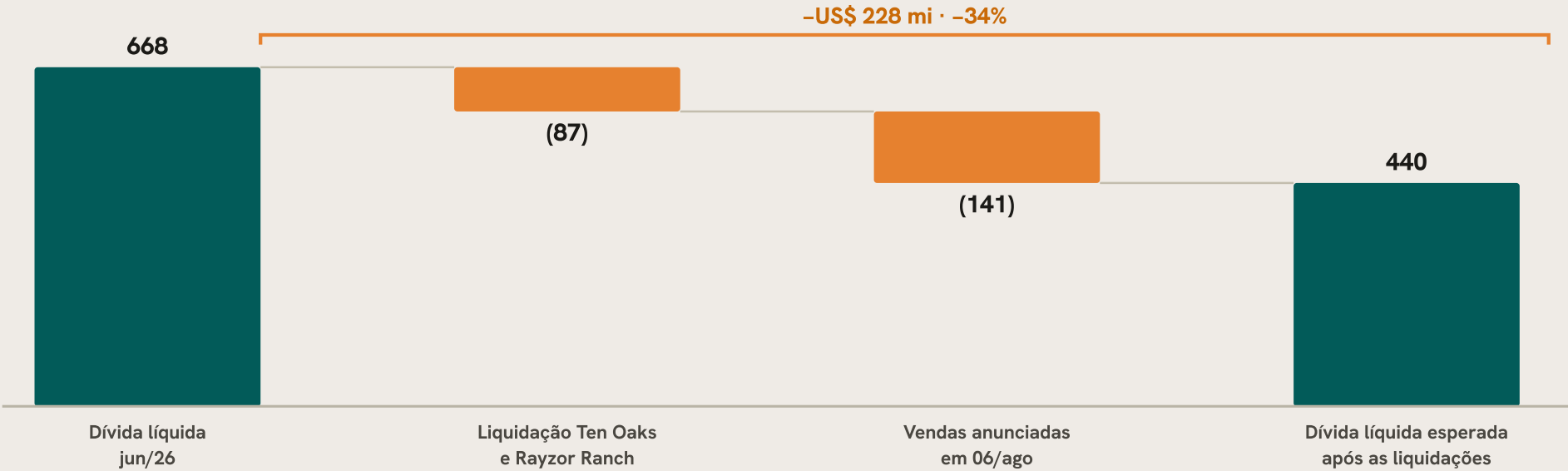
DÍVIDA LÍQUIDA (US\$ milhões)	jun/26	mar/26	jun/25	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
OPERAÇÃO US (US\$)					
Dívida Total*	713	707	717	0,9% ↑	0,5% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(45)	(31)	(28)	47,6% ↑	59,3% ↑
Dívida Líquida*	668	676	688	1,2% ↓	3,0% ↓
Total do Patrimônio Líquido**	(153)	(32)	61	384,5% ↑	352,2% ↓

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

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

Comentário da Administração

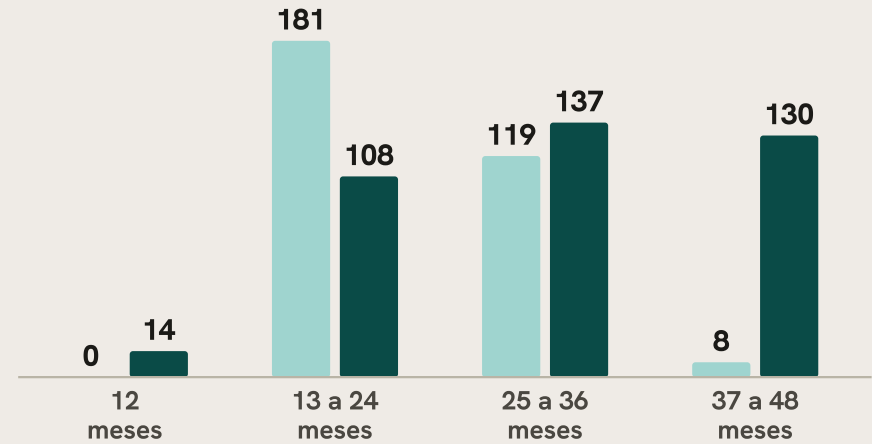
REVALUAÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA - MRV US
Operação US · US\$ milhões · impacto das vendas anunciadas



Dívida líquida da Operação US em 30/jun/26. Efeito das vendas anunciadas sobre a posição do 2T26; não constitui projeção de dívida futura.

Comentário de Desempenho
Custo Médio da Dívida - US

US\$ milhões



■ Dívida à Construção** ■ Dívida Corporativa

* 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 Jun/26 · US\$ milhões	Custo médio (a.a.)
Financiamento à Construção	309	6,91%
Dívida Corporativa*	411	9,02%
Total	719	8,11%

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

CUSTO MÉDIO DA DÍVIDA · US

8,11% a.a.

Financiamento à construção a 6,91% e dívida corporativa a 9,02% ao ano, sobre US\$ 719 milhões de saldo devedor.

07
Comentário do Desempenho

ANEXOS

DEMONSTRAÇÕES COMPLETAS

Anexos financeiros

Tabelas do release oficial recriadas como conteúdo nativo. Cada bloco guarda a imagem original para conferência. Clique em qualquer tabela para ampliar.

ANEXO I - DETALHAMENTO DE AJUSTES MRV INCORPORAÇÃO

R\$ mil

AJUSTE DA GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25
MRV Incorporação	122.565	87.025	79.958	(19.641)	(55.069)	(68.611)
(-) Efeito SWAP	(2.319)	(5.357)	(5.466)	(8.325)	3.830	4.426
(-) Juros CRI para pagamento do Loan Agreement (MRV US)	(23.866)	(24.900)	(24.337)	(25.484)	(22.997)	(22.252)
(=) Geração de Caixa Ajustada (Ex SWAP e CRI MRV US)	148.750	117.282	109.760	14.168	(35.902)	(50.785)
(-) Efeito Líquido Cessão de Recebíveis	(101.109)	(102.638)	71.897	(12.244)	(47.012)	(76.886)
Geração de Caixa Ajustada	47.641	14.644	181.657	1.924	(82.914)	(127.671)

AJUSTE DO LUCRO LÍQUIDO (R\$ mil)	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	154.734	132.812	268.396	204.033	120.689	17.963
Efeito SWAP ¹	86.845	9.002	21.420	(6.722)	(21.873)	30.980
Efeito Líquido Cessão Off Balance	44.594	54.264	53.720	30.823	31.223	34.833
Juros CRI para pagamento do Loan Agreement (MRV US)	23.866	24.900	24.337	25.484	22.997	22.252
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	(571)	44.646	168.919	154.448	88.342	(70.102)

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo (total return swap), realizada no 2T25 e 4T25.

ANEXO II - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ mil - trimestres e semestres

Comentário do Desempenho

RESULTADO MRV&CO - Valores em R\$ mil	2T26					1T26				
	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	2.750.743	118.486	9.600	120.689	2.999.518	2.561.926	56.386	10.145	147.740	2.776.197
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.893.193)	(62.399)	(8.160)	(129.906)	(2.093.658)	(1.768.466)	(29.723)	(10.645)	(150.862)	(1.959.696)
Lucro bruto	857.549	56.088	1.440	(9.217)	905.860	793.459	26.664	(500)	(3.122)	816.501
Margem Bruta	31,2%	47,3%	15,0%	-7,6%	30,2%	31,0%	47,3%	-4,9%	-2,1%	29,4%
Margem Bruta ex-juros	34,7%	49,1%	15,0%	-7,6%	33,5%	34,3%	51,1%	-4,9%	-2,1%	32,5%
Receitas (despesas) operacionais	(462.177)	(22.742)	(8.730)	(594.446)	(1.088.095)	(444.535)	(18.380)	(11.438)	(48.460)	(522.813)
Despesas Comerciais	(258.480)	(11.509)	(3.157)	-	(273.146)	(245.322)	(8.837)	(3.714)	(15)	(257.888)
Despesas Comercias /ROL	9,4%	9,7%	32,9%	0,0%	9,1%	9,6%	15,7%	36,6%	0,0%	9,3%
Despesas Gerais e Administrativas	(130.409)	(8.809)	(3.168)	(16.496)	(158.882)	(120.582)	(7.596)	(2.856)	(15.443)	(146.477)
G&A / ROL	4,7%	7,4%	33,0%	13,7%	5,3%	4,7%	13,5%	28,2%	10,5%	5,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(34.142)	(1.203)	(2.405)	(577.950)	(615.700)	(41.113)	(1.276)	(4.868)	(33.002)	(80.259)
Resultado de equivalência patrimonial	(39.146)	(1.221)	-	-	(40.367)	(37.519)	(670)	-	-	(38.189)
Resultado operacional antes do result. fin.	395.372	33.346	(7.290)	(603.663)	(182.235)	348.924	8.284	(11.938)	(51.582)	293.688
Resultado financeiro	(319.789)	(27.751)	(1.982)	(43.676)	(393.198)	(238.053)	(19.418)	(1.757)	(47.458)	(306.686)
Despesas Financeiras	(476.817)	(42.031)	(2.222)	(44.234)	(565.304)	(359.507)	(28.700)	(2.081)	(48.172)	(438.460)
Receitas Financeiras	92.767	5.964	240	558	99.529	77.237	5.170	324	714	83.445
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	64.261	8.316	-	-	72.577	44.216	4.113	-	-	48.329
Resultado antes do IR e CS	75.583	5.595	(9.272)	(647.339)	(575.433)	110.871	(11.134)	(13.695)	(99.040)	(12.998)
Imposto de renda e contribuição social	(65.176)	(4.511)	(637)	-	(70.324)	(60.449)	(2.474)	(343)	-	(63.266)
Resultado Líquido do Período	10.407	1.084	(9.909)	(647.339)	(645.757)	50.422	(13.608)	(14.038)	(99.040)	(76.264)
Lucro atribuível a participações não controladoras	10.985	281	-	(30.394)	(19.128)	5.775	(180)	-	(4.202)	1.393
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	(578)	803	(9.909)	(616.945)	(626.629)	44.646	(13.427)	(14.038)	(94.838)	(77.657)
Margem Líquida	0,0%	0,7%	-103,2%	-511,2%	-20,9%	1,7%	-23,8%	-138,4%	-64,2%	-2,8%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	154.727	803	(9.909)	(71.825) ²	73.796	132.812	(13.427)	(14.038)	(119.738) ²	(14.391)
Margem Líquida Ajustada	5,6%	0,7%	-103,2%	-59,5%	2,5%	5,2%	-23,8%	-138,4%	-81,0%	-0,5%

Comentário do Desempenho	1S26					1S25				
	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
RESULTADO MRV&CO - Valores em R\$ mil										
Receita operacional líquida	5.312.669	174.872	19.745	268.429	5.775.715	4.704.185	138.728	26.622	122.495	4.992.030
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.661.660)	(92.121)	(18.805)	(280.768)	(4.053.354)	(3.297.770)	(72.834)	(15.703)	(154.741)	(3.541.048)
Lucro bruto	1.651.009	82.751	940	(12.339)	1.722.361	1.406.414	65.895	10.919	(32.246)	1.450.982
Margem Bruta	31,1%	47,3%	4,8%	-4,6%	29,8%	29,9%	47,5%	41,0%	-26,3%	29,1%
Margem Bruta ex-juros	34,5%	49,7%	4,8%	-4,6%	33,0%	33,3%	51,5%	41,0%	-25,8%	32,4%
Receitas (despesas) operacionais	(906.715)	(41.121)	(20.168)	(642.906)	(1.610.910)	(851.753)	(31.878)	(20.583)	(1.110.345)	(2.014.559)
Despesas Comerciais	(503.803)	(20.346)	(6.871)	(15)	(531.035)	(471.391)	(16.759)	(5.549)	(365)	(494.064)
Despesas Comercias /ROL	9,5%	11,6%	34,8%	0,0%	9,2%	10,0%	12,1%	20,8%	0,3%	9,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(250.991)	(16.405)	(6.024)	(31.939)	(305.359)	(241.861)	(12.651)	(6.916)	(46.057)	(307.485)
G&A / ROL	4,7%	9,4%	30,5%	11,9%	5,3%	5,1%	9,1%	26,0%	37,6%	6,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(75.256)	(2.479)	(7.273)	(610.952)	(695.960)	(79.237)	(1.273)	(8.118)	(1.063.923)	(1.152.551)
Resultado de equivalência patrimonial	(76.664)	(1.892)	-	-	(78.556)	(59.265)	(1.194)	-	-	(60.459)
Resultado operacional antes do result. fin.	744.294	41.630	(19.228)	(655.245)	111.451	554.661	34.017	(9.664)	(1.142.591)	(563.577)
Resultado financeiro	(557.844)	(47.168)	(3.739)	(91.134)	(699.885)	(441.543)	(21.106)	(12.630)	(77.019)	(552.298)
Despesas Financeiras	(836.326)	(70.730)	(4.303)	(92.406)	(1.003.765)	(689.636)	(48.241)	(13.113)	(78.754)	(829.744)
Receitas Financeiras	170.005	11.133	564	1.272	182.974	165.064	12.449	483	1.735	179.731
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	108.477	12.429	-	-	120.906	83.030	14.685	-	-	97.715
Resultado antes do IR e CS	186.451	(5.539)	(22.967)	(746.379)	(588.434)	113.118	12.911	(22.294)	(1.219.610)	(1.115.875)
Imposto de renda e contribuição social	(125.625)	(6.985)	(980)	-	(133.590)	(78.814)	(6.267)	(83)	-	(85.164)
Resultado Líquido do Período	60.826	(12.524)	(23.947)	(746.379)	(722.024)	34.304	6.644	(22.377)	(1.219.610)	(1.201.039)
Lucro atribuível a participações não controladoras	16.761	101	-	(34.596)	(17.734)	16.067	6.615	-	(53.050)	(30.368)
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	44.065	(12.625)	(23.947)	(711.783)	(704.290)	18.237	29	(22.377)	(1.166.560)	(1.170.671)
Margem Líquida	0,8%	-7,2%	-121,3%	-265,2%	-12,2%	0,4%	0,0%	-84,1%	-952,3%	-23,5%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	287.535	(12.625)	(23.947)	(191.563) ²	59.401	138.649	29	(22.377)	(208.689) ²	(92.388)
Margem Líquida Ajustada	5,4%	-7,2%	-121,3%	-71,4%	1,0%	2,9%	0,0%	-84,1%	-170,4%	-1,9%

¹ Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis.

* Na visão da MRV Incorporação o 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 e os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement, alocados no resultado da MRV US.

² Na visão da MRV US o ajuste inclui os juros da dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement e exclui o impairment dos ativos.

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.

Comando de Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado

R\$ milhões

CONSOLIDADO · R\$ milhões	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
Lucro Líquido do Período	(646)	(76)	(838)	746,7% ↓	23,0% ↑	(722)	(1.201)	39,9% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	1.209	586	1.395	106,2% ↑	13,3% ↓	1.795	2.140	16,1% ↓
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(143)	(465)	(442)	69,3% ↑	67,7% ↑	(608)	(965)	36,9% ↑
Aumento (redução) nos passivos operacionais	66	113	242	41,6% ↓	72,6% ↓	180	403	55,5% ↓
Juros pagos durante o exercício	(22)	(21)	(17)	4,9% ↓	31,9% ↓	(43)	(39)	10,5% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(59)	(58)	(41)	2,2% ↓	44,9% ↓	(117)	(79)	47,9% ↓
Realização de manutenção de imóveis	(26)	(24)	(25)	8,5% ↓	4,1% ↓	(50)	(47)	6,7% ↓
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(33)	(32)	(34)	3,0% ↓	3,2% ↑	(64)	(63)	2,3% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	347	24	240	1365,5% ↑	44,2% ↑	370	150	146,6% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(439)	362	165	-	-	(76)	953	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(28)	(12)	(5)	142,1% ↓	470,2% ↓	(40)	(16)	147,8% ↓
Recebimento de empresas ligadas	10	7	3	41,1% ↑	222,8% ↑	18	13	42,5% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	6	12	(15)	53,0% ↓	-	18	(18)	-
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(4)	(5)	(13)	10,5% ↑	67,7% ↑	(9)	(14)	36,8% ↑
Recebimento pela venda de controladas	1	483	334	99,8% ↓	99,7% ↓	484	334	44,9% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(11)	(6)	(46)	85,0% ↓	76,9% ↑	(16)	(193)	91,5% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(85)	(66)	(78)	29,6% ↓	9,8% ↓	(151)	(156)	3,2% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(550)	777	344	-	-	227	902	74,9% ↓

Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa e Equivalentes			2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO										
Recebimento pela emissão de ações			-	0	-	-	-	0	-	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas			84	187	1	55,1% ↓	12516,4% ↑	271	186	45,8% ↑
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures			1.092	1.001	767	9,0% ↑	42,3% ↑	2.093	1.694	23,6% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures			(747)	(1.272)	(1.155)	41,3% ↑	35,3% ↑	(2.018)	(2.272)	11,2% ↑
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures			(211)	(257)	(224)	18,1% ↑	5,8% ↑	(468)	(452)	3,5% ↓
Adição de outros passivos financeiros			1	(39)	(82)	-	-	(38)	(141)	73,0% ↑
Venda de recebíveis			517	415	357	24,7% ↑	44,9% ↑	932	710	31,3% ↑
Valores pagos de passivo de cessão			(465)	(386)	(383)	20,4% ↓	21,4% ↓	(851)	(709)	20,1% ↓
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos			(5)	(25)	(47)	81,9% ↑	90,2% ↑	(30)	(61)	51,1% ↑
Transações de capital			(6)	(153)	2	95,8% ↑	-	(159)	(17)	831,9% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido			(60)	(38)	(35)	55,9% ↓	71,9% ↓	(98)	(46)	111,7% ↓
Adiantamento de Empresas Ligadas			-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento			201	(567)	(798)	-	-	(367)	(1.110)	66,9% ↑
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa			(9)	(38)	2	75,8% ↑	-	(48)	(34)	39,1% ↓
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			(12)	194	(212)	-	94,3% ↑	182	(92)	-
Caixa e equivalentes de caixa										
No início do período			450	256	534	76,0% ↑	15,7% ↓	256	415	38,3% ↓
No fim do período			438	450	323	2,7% ↓	35,9% ↑	438	323	35,9% ↑

R\$ milhões

PÁGINA: 68 de 134

Comentário do Desempenho

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ milhões	30/06/2026	31/03/2026	30/06/2025	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	938	973	800	3,6% ↓	17,3% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	16	17	9	3,4% ↓	87,7% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	103	-	89	-	16,1% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.652	1.144	2.339	44,4% ↑	29,3% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.041	908	942	14,7% ↑	10,5% ↑
Adiantamentos de clientes	637	522	550	22,2% ↑	15,8% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	331	310	257	7,0% ↑	28,8% ↑
Obrigações fiscais	193	179	148	7,7% ↑	30,5% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	96	110	93	12,7% ↓	3,0% ↑
Impostos diferidos passivos	133	122	103	9,2% ↑	29,8% ↑
Passivo a descoberto - Investimentos	665	638	621	4,2% ↑	7,1% ↑
Passivo de cessão	810	778	810	4,1% ↑	0,0% ↓
Outras contas a pagar	752	668	701	12,5% ↑	7,2% ↑
Total do passivo circulante	7.368	6.369	7.461	15,7% ↑	1,2% ↓
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	1.179	1.043	1.429	13,0% ↑	17,5% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	10	13	9	25,0% ↓	8,2% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	17	42	17	60,2% ↓	0,7% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.994	7.237	5.513	3,4% ↓	26,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.367	2.583	2.380	8,4% ↓	0,6% ↓
Adiantamentos de clientes	258	266	157	3,1% ↓	63,9% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	245	215	231	13,5% ↑	5,8% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	97	104	116	6,9% ↓	16,6% ↓
Impostos diferidos passivos	140	137	101	2,3% ↑	38,7% ↑
Passivo de cessão	3.896	3.683	3.234	5,8% ↑	20,4% ↑
Outras contas a pagar	579	674	734	14,2% ↓	21,2% ↓
Total do passivo não circulante	14.601	14.955	12.493	2,4% ↓	16,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	4.578	5.215	5.158	12,2% ↓	11,2% ↓
Participações não controladoras	624	666	871	6,3% ↓	28,4% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.202	5.880	6.029	11,5% ↓	13,7% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	28.350	28.248	27.412	0,4% ↑	3,4% ↑

Companhia do Desempenho

MANEJO DO DESEMPENHO

ATIVOS FINANCEIROS MRV US

US\$ milhares

ATIVO · US\$ Milhares	30/06/2026	31/03/2026	30/06/2025	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	25.104	22.402	18.654	12,1% ↑	34,6% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	20.214	8.295	9.791	143,7% ↑	106,5% ↑
Clientes por prestação de serviços	8.814	14.259	1.149	38,2% ↓	667,1% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.581	1.991	6.442	20,6% ↓	75,5% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	-	-	1.112	-	100,0% ↓
Despesas antecipadas	363	740	620	50,9% ↓	41,5% ↓
Outros ativos	5.815	4.973	661	16,9% ↑	779,7% ↑
Total do ativo circulante	61.891	52.660	38.429	17,5% ↑	61,1% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	314.583	321.966	453.493	2,3% ↓	30,6% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Outros ativos não circulantes	1.680	1.436	1.116	17,0% ↑	50,5% ↑
Participações em investidas	22.851	23.782	17.526	3,9% ↓	30,4% ↑
Propriedades para Investimento	222.943	321.419	310.876	30,6% ↓	28,3% ↓
Imobilizado	54.202	55.836	59.576	2,9% ↓	9,0% ↓
Intangível	1.031	1.078	2.290	4,4% ↓	55,0% ↓
Total do ativo não circulante	302.707	403.551	391.384	25,0% ↓	22,7% ↓
TOTAL DO ATIVO	679.181	778.177	883.306	12,7% ↓	23,1% ↓

Comentário do Desempenho

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$ Milhares	30/06/2026	31/03/2026	30/06/2025	Var. Jun/26 x Mar/26	Var. Jun/26 x Jun/25
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	11.108	11.041	12.264	0,6% ↑	9,4% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	179.629	116.470	256.736	54,2% ↑	30,0% ↓
Adiantamentos de clientes	12.000	-	-	-	-
Obrigações sociais e trabalhistas	667	543	651	22,8% ↑	2,5% ↑
Outras contas a pagar	15.996	12.178	19.347	31,4% ↑	17,3% ↓
Total do passivo circulante	219.400	140.232	288.998	56,5% ↑	24,1% ↓
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	227.728	199.829	261.918	14,0% ↑	13,1% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	176.571	257.872	76.511	31,5% ↓	130,8% ↑
Outras contas a pagar	78.958	79.248	84.310	0,4% ↓	6,3% ↓
Total do passivo não circulante	255.529	337.120	160.821	24,2% ↓	58,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	(113.241)	5.188	46.685	2282,7% ↓	342,6% ↓
Participações não controladoras	89.765	95.808	124.884	6,3% ↓	28,1% ↓
Total do Patrimônio Líquido	(23.476)	100.996	171.569	123,2% ↓	113,7% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	679.181	778.177	883.306	12,7% ↓	23,1% ↓

Comentário do Desempenho

Resultado do Desempenho	2T26	1T26	2T25	Var. 2T26 x 1T26	Var. 2T26 x 2T25	1S26	1S25	Var. 1S26 x 1S25
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	23.918	28.098	16.253	14,9% ↓	47,2% ↑	52.017	21.506	141,9% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(25.746)	(28.685)	(18.063)	10,2% ↓	42,5% ↑	(54.431)	(27.024)	101,4% ↑
LUCRO BRUTO	(1.828)	(587)	(1.809)	211,3% ↓	1,0% ↓	(2.415)	(5.518)	56,2% ↑
Margem Bruta	-7,6%	-2,1%	-11,1%	5,6 p.p. ↓	3,5 p.p. ↑	-4,6%	-25,7%	21,0 p.p. ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	-	(3)	(30)	-	-	(3)	(64)	95,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	(3.269)	(2.941)	(3.963)	11,1% ↑	17,5% ↓	(6.210)	(7.979)	22,2% ↓
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(112.750)	(6.301)	(153.613)	1689,3% ↓	26,6% ↑	(119.051)	(190.374)	37,5% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(117.846)	(9.833)	(159.415)	1098,5% ↓	26,1% ↑	(127.679)	(203.934)	37,4% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(8.762)	(9.157)	(7.351)	4,3% ↓	19,2% ↑	(17.919)	(13.713)	30,7% ↑
Receitas financeiras	110	136	119	18,6% ↓	7,1% ↓	246	299	17,8% ↓
LUCRO DO PERÍODO	(126.498)	(18.854)	(166.647)	570,9% ↓	24,1% ↑	(145.352)	(217.348)	33,1% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(5.938)	(800)	(7.141)	642,0% ↓	16,8% ↑	(6.738)	(9.448)	28,7% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(120.560)	(18.054)	(159.506)	567,8% ↓	24,4% ↑	(138.613)	(207.900)	33,3% ↑
Margem líquida	-504,0%	-64,3%	-981,4%	439,8 p.p. ↓	477,3 p.p. ↑	-266,5%	-966,7%	700,2 p.p. ↑

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

Termos usados neste relatório

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 Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Lançamento — Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.

Comentário do Desempenho

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.

LUGGO — Startup do grupo MRV&CO focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, pensada 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, criado em março de 2009. O programa é focado em famílias de baixa e média renda que e 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

08

CONTATOS

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com
Investidores

ri@mrv.com.br

ri.mrv.com.br

Augusto Pinto de Moura Andrade

Diretor de Relações com Investidores

Barbara Queiroz Vargas

Coordenadora de Relações com Investidores

Baixar o release oficial (PDF) ↓

O documento oficial arquivado na CVM é o PDF. Esta página é um resumo interativo do mesmo conteúdo.

Comentário do Desempenho

Sobre a MRV&CO: plataforma de soluções habitacionais que atua no Brasil e nos Estados Unidos por meio das marcas MRV, Sensia, Urba, Luggo e Resia.

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 o primeiro semestre de 2026 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.

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.

Notas Explicativas



MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2026.

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 (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; (vi) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista; (vii) a importação, comercialização e distribuição de materiais, insumos, estruturas, equipamentos, sistemas e componentes destinados à construção civil, infraestrutura predial e empreendimentos imobiliários, inclusive para empresas do mesmo grupo econômico; (viii) a locação de máquinas, equipamentos, ferramentas, fôrmas de alumínio, estruturas metálicas e demais bens móveis destinados à construção civil; e (ix) a industrialização e comercialização de produtos destinados à construção civil, inclusive mediante terceirização de etapas produtivas. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades de propósitos específicos (SPE) e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Venda de recebíveis

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,7 bilhão, sendo o montante recebido à vista de R\$1,3 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6 (e).

Resia

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, a Resia concluiu a venda de ativos/empreendimentos pelo valor total de US\$92,5 milhões (R\$482,6 milhões), integralmente recebidos neste período.

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis materiais

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Notas Explicativas



Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025. 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 2025, emitidas em 09 de março de 2026.

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 2025.

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 2026 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 2025.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Caixa	5.201	2.757	5.185	2.746
Bancos – conta movimento	328.473	241.264	92.784	23.127
	333.674	244.021	97.969	25.873
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	101.676	5.544	101.204	5.319
Operações compromissadas com lastro em debêntures	2.936	6.298	-	-
	104.612	11.842	101.204	5.319
Total	438.286	255.863	199.173	31.192

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 95,4% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 100,0% da taxa DI no Individual (94,2% da taxa DI no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2025). 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	
		30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Fundos de investimentos restritos	[1]	3.199.614	2.975.830	1.269.040	1.796.665
Aplicações vinculadas em conta corrente	[2]	78.250	118.952	31.246	33.183
Certificados de depósitos bancários (CDB)	[3]	9.586	8.943	9.146	7.970
Aplicações vinculadas em poupança	[4]	5.585	19.057	4.646	10.107
Conta escrow	[5]	104.640	64.351	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	[6]	70.534	73.452	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		8.280	9.027	8.280	9.027
Total		3.476.489	3.269.612	1.322.358	1.856.952
Circulante		2.912.913	2.593.136	1.130.387	1.481.889
Não circulante		563.576	676.476	191.971	375.063
		3.476.489	3.269.612	1.322.358	1.856.952

[1] O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 30 de junho de 2026, o saldo inclui cotas subordinadas de CRIs do Grupo (vide nota 6 (e)) e cotas mezanino de FIDC no valor total de R\$860.182 (R\$736.728 em 31 de dezembro de 2025). O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo.

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

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

[4] As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

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

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 94,7% da taxa DI no Consolidado e 94,6% da taxa DI no Individual (93,4% da taxa DI no Consolidado e 88,8% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2025).

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

Bloqueios para garantias de:	30/06/26				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	166.602	6.681	-	36.203	6.546
Pagamento de dívidas	8.969	1.270	99.122	4.269	965
Propriedades vendidas	-	-	5.518	-	-
Outros	826	1.635	-	767	1.635
Total	176.397	9.586	104.640	41.239	9.146

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

Notas Explicativas



Com relação ao item [1] do primeiro quadro desta nota explicativa, a composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Fundos de investimentos	1.205.782	1.237.530	478.241	747.162
Letras financeiras privadas	19.821	28.722	7.862	17.341
Operações compromissadas	866	12.475	343	7.532
Certificados de depósitos bancários (CDB)	101.037	27.426	40.073	16.558
Debêntures	4.277	5.059	1.696	3.055
Títulos de crédito privado	860.182	736.728	341.168	444.802
Títulos públicos:				
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	415.355	411.542	164.739	248.469
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	308.631	516.310	122.410	311.723
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	283.176	-	112.314	-
Outros	487	38	194	23
Total	3.199.614	2.975.830	1.269.040	1.796.665

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	8.895.046	8.477.026	3.544.851	3.446.586
Ajustes a valor presente	(633.212)	(578.989)	(324.697)	(294.838)
Provisão para risco de crédito	(489.247)	(510.779)	(223.309)	(231.106)
	7.772.587	7.387.258	2.996.845	2.920.642
Circulante	4.074.071	3.743.685	1.518.909	1.455.706
Não circulante	3.698.516	3.643.573	1.477.936	1.464.936
	7.772.587	7.387.258	2.996.845	2.920.642
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	423.372	459.657	169.345	192.660

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 foram de 0,52% ao mês a 0,80% ao mês (0,72% ao mês a 0,96% para o mesmo período 2025).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 47,4% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de junho de 2026, sendo este R\$5.827.925 (45,5% correspondente a R\$5.384.601 em 31 de dezembro de 2025). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 29,3% para a CEF e 0,01% para os demais bancos (27,5% e 0,03% em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

Em 30 de junho de 2026, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção no valor de R\$4.639.563 (R\$4.324.032 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	(510.779)	(471.563)	(231.106)	(226.145)
Adições	(256.283)	(249.913)	(134.363)	(124.376)
Recebimentos/reversões	154.891	136.055	86.336	71.643
Baixas	122.924	85.863	55.824	46.252
Saldo final	(489.247)	(499.558)	(223.309)	(232.626)
Circulante	(291.901)	(292.843)	(133.177)	(138.176)
Não circulante	(197.346)	(206.715)	(90.132)	(94.450)
	(489.247)	(499.558)	(223.309)	(232.626)

c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	4.538.805	4.443.863	1.898.903	1.803.068
Custo a incorrer [1]	(2.540.044)	(2.486.910)	(1.063.007)	(1.020.311)

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

d) Aging

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

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	6.560.016	5.952.796	2.549.858	2.339.666
13 a 24 meses	2.347.105	2.090.972	1.003.564	860.403
25 a 36 meses	910.441	1.114.381	393.963	473.697
37 a 48 meses	566.590	725.744	247.809	311.533
Após 48 meses	1.927.240	1.947.228	700.554	738.411
	12.311.392	11.831.121	4.895.748	4.723.710
Clientes por incorporação de imóveis	7.772.587	7.387.258	2.996.845	2.920.642
Receita de vendas a apropriar	4.538.805	4.443.863	1.898.903	1.803.068
	12.311.392	11.831.121	4.895.748	4.723.710

Notas Explicativas

e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Em 2025, a Companhia iniciou nova operação de venda de recebíveis no valor global de R\$275.000. Até 30 de junho de 2026, foram vendidos e desreconhecidos títulos no valor de R\$97.833, com desconto de cessão de R\$28.957 e constituição de fundo de reserva de R\$5.088.

Nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, em adição à operação em andamento mencionada acima, o Grupo realizou outras operações de venda de recebíveis cujos títulos foram desreconhecidos e que está detalhada no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	Total operações 1º semestre de 2026
Mês / ano da operação	mar/26	jun/26	jun/26	
Securitizadora / Cessionário	Opea	Provincia	Inter	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Não	
Volume de créditos cedidos	294.972	268.498	11.146	574.616
(-) Desconto de cessão	77.572	72.798	-	150.370
Valor da operação	217.400	195.700	11.146	424.246
(-) Fundo de reserva	6.380	9.500	-	15.880
(-) Fundo de despesas e outros	4.774	5.401	139	10.314
Valor líquido recebido	206.246	180.799	11.007	398.052

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

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

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

Nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, 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	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º semestre de 2026
Mês da operação	mar/26	mar/26	mar/26	mar/26	jun/26	jun/26	jun/26	jun/26	jun/26	
Tipo de carteira	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	DI + 0,9%	IPCA + 9,00% e 11,17%	DI + 1,20%	IPCA + 9,03% e 10,00%	DI + 3,25%	IPCA + 10,00% e 12,51%	IPCA + 10,00%	IPCA + 12,00%	IPCA + 8,00%, 10,90% e 11,30%	
Duration original (meses)	14	41	23	60	19	30	69	69	53	
Securitizadora	Provincia	Opea	Opea	Riza	Red Asset	Provincia	Opea	Opea	Riza	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	220.439	113.564	83.942	74.447	178.372	106.640	87.855	161.760	84.788	1.111.807
(-) Desconto de cessão	20.439	-	19.242	(2.025)	45.361	8.440	8.048	7.985	3.926	111.416
Valor da operação	200.000	113.564	64.700	76.472	133.011	98.200	79.807	153.775	80.862	1.000.391
(-) Fundo de reserva	10.000	5.678	5.000	1.481	5.000	2.946	-	-	1.483	31.588
(-) Fundo de despesas e outros	3.329	2.755	3.765	7.083	-	3.212	3.084	4.404	7.484	35.116
Valor líquido recebido	186.671	105.131	55.935	67.908	128.011	92.042	76.723	149.371	71.895	933.687

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

Notas Explicativas



	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º semestre de 2025
Mês da operação	mar/25	mar/25	mar/25	jun/25	jun/25	jun/25	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Pró-soluto	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	19,99%	IPCA + 9,74% e 11,70%	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 9,45% e 9,57%	19,42%	IPCA + 8,00% e 10,69%	
Duration original (meses)	24	35	46	35	24	56	
Securitizadora	Daycoval	Opea	Opea	Opea	Daycoval	Opea	
Função de servicer retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.882	205.487	100.253	259.983	50.656	103.759	805.020
(-) Desconto de cessão	12.747	(12.113)	1.974	1.033	13.190	1.003	17.834
Valor da operação	72.135	217.600	98.279	258.950	37.466	102.756	787.186
(-) Fundo de reserva	-	15.232	2.251	18.127	-	2.364	37.974
(-) Fundo de despesas e outros	-	13.994	2.898	15.159	-	5.819	37.870
Valor líquido recebido	72.135	188.374	93.130	225.664	37.466	94.573	711.342

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	4.312.162	3.778.976	1.753.534	1.628.018
Adições	998.275	785.246	363.627	309.850
Juros	342.220	296.027	136.901	125.778
Utilização de fundo de reserva e despesa, líquido	(95.949)	(107.009)	(36.761)	(49.018)
Pagamentos	(850.761)	(708.637)	(368.371)	(319.149)
Saldo final	4.705.947	4.044.603	1.848.930	1.695.479
Circulante	810.320	810.341	344.454	356.119
Não circulante	3.895.627	3.234.262	1.504.476	1.339.360
	4.705.947	4.044.603	1.848.930	1.695.479

Notas Explicativas



O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					30/06/26	31/12/25
MRV	jun/26	Pró-soluto	DI + 3,25%	19	131.998	-
MRV	jun/26	Financiamento direto	IPCA + 10,00% e 12,51% [1]	30	97.624	-
MRV	jun/26	Financiamento direto	IPCA + 10,00%	69	79.601	-
MRV	jun/26	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	69	152.923	-
URBA	jun/26	Financiamento direto	IPCA + 8,00%, 10,90% e 11,30%	53	80.862	-
MRV	mar/26	Financiamento direto	DI + 0,9%	14	197.504	-
MRV	mar/26	Financiamento direto	IPCA + 9,00% e 11,17% [1]	41	110.280	-
MRV	mar/26	Pró-soluto	DI + 1,20%	23	59.411	-
URBA	mar/26	Financiamento direto	IPCA + 9,03% e 10,00%	60	78.931	-
MRV	dez/25	Financiamento direto	DI + 1,75% [1]	18	52.816	66.878
MRV	dez/25	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	69	149.016	227.625
MRV	dez/25	Financiamento direto	DI + 1,75%	30	146.669	148.102
URBA	dez/25	Financiamento direto	IPCA + 9,92% e DI + 3,00% [1]	49	97.272	93.640
MRV	set/25	Financiamento direto	IPCA + 12,00%	47	196.543	224.838
URBA	set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24% [1]	45	100.238	100.302
MRV	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 9,45% e 9,57% [1]	35	166.325	202.575
MRV	jun/25	Pró-soluto	19,42%	24	26.361	31.484
URBA	jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69% [1]	56	100.107	104.660
MRV	mar/25	Pró-soluto	19,99%	24	52.344	61.091
MRV	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 9,74% e 11,70% [1]	35	161.056	175.615
URBA	mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74% [1]	46	88.823	96.316
MRV	dez/24	Pró-soluto	DI + 1,90% e 4,55% e IPCA + 11,71%	22	165.447	202.652
MRV	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 10,56% [1]	48	205.933	225.453
URBA	dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93% [1]	56	47.511	49.043
MRV	set/24	Pró-soluto	DI + 2,25% e 5,25%	21	120.155	157.241
MRV	set/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 8,25% [1]	45	168.412	182.611
MRV	set/24	Pró-soluto	13,89%	18	24.480	31.209
URBA	set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97% [1]	63	46.921	51.530
MRV	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,87% [1]	46	219.026	235.821
MRV	jun/24	Pró-soluto	DI + 3,50% [1]	17	113.986	128.411
URBA	jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71% [1]	60	35.549	38.924
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	127.791	172.317
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90% [1]	59	196.732	216.066
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00% [1]	59	58.247	62.507
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00% [1]	19	144.339	160.327
MRV	dez/23	Pró-soluto	13,08%	20	34.524	47.672
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07% [1]	61	182.580	202.968
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	55	41.098	47.624
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	54.574	74.319
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	54.872	75.311
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	67.738	73.460
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55% [1]	48	20.517	23.965
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	77.098	106.197
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	93.717	97.342
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	41.612	61.827
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	36.384	54.239
					4.705.947	4.312.162

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

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

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

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 2025.

Notas Explicativas



7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Imóveis em construção	4.827.455	4.385.275	1.960.716	1.801.112
Imóveis concluídos	370.190	301.933	135.651	100.981
Estoques de terrenos	3.863.717	4.034.834	1.820.582	1.852.721
Adiantamentos a fornecedores	140.619	137.975	92.119	93.966
Estoques de materiais	13.399	31.437	167	135
Total	9.215.380	8.891.454	4.009.235	3.848.915
Circulante	5.982.292	5.436.499	2.546.849	2.299.528
Não circulante	3.233.088	3.454.955	1.462.386	1.549.387
	9.215.380	8.891.454	4.009.235	3.848.915

Em 30 de junho de 2026, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$4.047.683 referem-se a projetos lançados e R\$1.149.962 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$3.613.927 e R\$1.073.281 em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

Em 30 de junho de 2026, 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\$1.012.539 e R\$531.808 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$950.544 e R\$516.103 em 31 de dezembro de 2025, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de junho de 2026, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$507.955 e R\$169.728 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$450.309 e R\$178.675 em 31 de dezembro de 2025, 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 2025.

Notas Explicativas



8. Participações em investidas

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

	30/06/26			31/12/25		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	83,66%	(281.952)	(235.881)	83,66%	(218.622)	(182.899)
Mais valia		-	6.764		-	6.788
Total MRL [1]		(281.952)	(229.117)		(218.622)	(176.111)
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	80,05%	173.353	138.769	80,05%	110.005	88.059
Ágio		-	24.428		-	24.428
Total Prime [2]		173.353	163.197		110.005	112.487
SPEs e outras (40)		57.406	128.337		68.866	155.191
SCPs (34)		6.176	2.244		3.937	790
Total das controladas em conjunto		(45.017)	64.661		(35.814)	92.357
Eliminação de participações indiretas		-	(364.653)		-	(361.860)
Total das controladas em conjunto		(45.017)	(299.992)		(35.814)	(269.503)
Participações em investidas - Consolidado			364.804			333.573
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(664.796)			(603.076)
Total das controladas em conjunto			(299.992)			(269.503)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	(586.203)	(586.203)	100,00%	149.657	149.657
MRV Construções Ltda.	95,00%	36.914	35.068	95,00%	33.588	31.909
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	105.562	56.171	54,55%	129.089	69.005
SCP Golden Ville	40,00%	17.615	7.046	40,00%	8.612	3.445
SCP Gran Verona	50,00%	21.731	10.866	50,00%	9.003	4.502
SCP MRV MRL Atacadão 3	50,00%	13.449	6.725	50,00%	6.390	3.195
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	4.114	2.057	50,00%	8.069	4.035
SCP Trento 03	50,00%	15.624	7.812	50,00%	8.815	4.408
SCP MRV Eng e Part Soull	50,00%	28.567	14.284	50,00%	19.209	9.605
SCPs (235)		458.350	279.416		499.547	299.306
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(34.033)	(20.420)	60,00%	(30.210)	(18.126)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	27.259	27.259	100,00%	16.964	16.964
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(18.027)	(17.847)	99,00%	(9.009)	(8.919)
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	6.082	6.082	100,00%	5.869	5.869
MRV Clube Espanhol SPE Ltda.	100,00%	(2.318)	(2.318)	100,00%	(1.426)	(1.426)
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	49.505	49.505	100,00%	47.020	47.020
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	126.003	126.003	100,00%	129.228	129.228
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	3.430	3.430	100,00%	6.260	6.260
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	113.142	113.142	100,00%	116.042	116.042
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	(1.460)	(1.460)	100,00%	4.340	4.340
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	30.680	30.680	100,00%	42.433	42.433
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	26.634	26.634	100,00%	20.484	20.484
MRV MRL Camp Nou Incorporações SPE Ltda.	99,00%	88.671	87.784	99,00%	89.292	88.399
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	138.752	69.376	50,00%	149.713	74.857
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	104.358	52.179	50,00%	57.946	28.973
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	61.979	61.359	99,00%	61.442	60.828
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	25.952	10.381	40,00%	33.805	13.522
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	141.254	70.627	50,00%	145.827	72.914
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	93.281	92.348	99,00%	63.905	63.266
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	20.310	20.107	99,00%	17.890	17.711
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	50,00%	7.053	3.527	50,00%	13.993	6.997
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	6.069	3.035	50,00%	14.223	7.112
MRV Prime XIX Incorporações SPE Ltda.	97,00%	23.934	23.216	97,00%	19.633	19.044
MRV Uberlândia SPE Ltda.	100,00%	19.971	19.971	100,00%	15.865	15.865
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	350.190	350.190	100,00%	372.749	372.749
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	26.362	26.362	100,00%	33.744	33.744
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	80.255	80.255	100,00%	94.245	94.245
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(7.696)	(7.696)	100,00%	(4.228)	(4.228)
Parque Rio Nilo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	48.085	48.085	100,00%	51.159	51.159
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	17.235	17.235	100,00%	14.015	14.015
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	23.048	23.048	100,00%	27.031	27.031
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	6.134	6.134	100,00%	11.630	11.630
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	18.579	18.393	99,00%	20.462	20.257
MRV XCIV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	62.859	62.859	100,00%	45.876	45.876
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	47.143	47.143	100,00%	55.566	55.566
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	41.650	41.650	100,00%	56.990	56.990
MRV Fortal II SPE Ltda.	100,00%	3.399	3.399	100,00%	2.119	2.119
MRV MRL Rio Incorporações Ltda	50,00%	11.179	5.590	50,00%	1.411	706
SPEs e outras (482)		12.441	(136.162)		85.844	(96.262)
Juros capitalizados		-	357.413		-	330.291
Total das controladas		1.915.067	1.631.740		2.772.121	2.424.612
Total das controladas e controladas em conjunto		1.870.050	1.696.401		2.736.307	2.516.969
Participações em investidas - Individual			2.953.446			3.130.213
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(1.257.045)			(613.244)
Total das controladas e controladas em conjunto			1.696.401			2.516.969

Notas Explicativas



	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/26	30/06/25	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	83,66%	83,66%	(34.213)	(27.695)	(63.330)	(54.150)	(28.623)	(23.170)	(52.982)	(45.302)
Mais valia			-	-	-	-	(24)	(84)	(24)	(198)
Total MRL [1]			(34.213)	(27.695)	(63.330)	(54.150)	(28.647)	(23.254)	(53.006)	(45.500)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	80,05%	80,05%	29.770	26.256	63.348	46.356	23.831	21.018	50.710	37.108
Mais valia			-	-	-	-	-	(539)	-	(434)
Total Prime [2]			29.770	26.256	63.348	46.356	23.831	20.479	50.710	36.674
SPEs e outras (40)			(5.846)	(1.695)	(11.659)	(5.940)	(2.631)	(1.823)	(5.966)	(2.468)
SCPs (34)			392	(3.361)	(2.852)	(4.592)	261	(2.161)	(1.837)	(2.757)
Total das controladas em conjunto			(9.897)	(6.495)	(14.493)	(18.326)	(7.186)	(6.759)	(10.099)	(14.051)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(33.182)	(29.855)	(68.458)	(46.408)
Total das controladas em conjunto			(9.897)	(6.495)	(14.493)	(18.326)	(40.368)	(36.614)	(78.557)	(60.459)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(616.945)	(886.860)	(711.783)	(1.166.560)	(616.945)	(886.860)	(711.783)	(1.166.560)
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	461	515	3.325	631	438	489	3.159	599
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	54,55%	54,55%	801	5.643	(12.625)	29	437	3.078	(6.887)	16
SCP Golden Ville	40,00%	40,00%	6.135	1.232	12.647	1.573	2.454	493	5.059	629
SCP Gran Verona	50,00%	50,00%	8.349	(26)	20.626	(40)	4.175	(13)	10.313	(20)
SCP MRV MRL Atacado 3	50,00%	50,00%	4.089	597	7.599	823	2.045	299	3.800	412
SCP Reserva Bela Vista	50,00%	50,00%	(2.632)	(2.244)	(6.213)	(7.738)	(1.316)	(1.122)	(3.107)	(3.869)
SCP Trento 03	50,00%	50,00%	4.822	407	8.536	1.051	2.411	204	4.268	526
SCP MRV Eng e Part Soull	50,00%	50,00%	6.823	441	13.525	342	3.412	221	6.763	171
SCPs (235)			(19.054)	2.889	(34.739)	(4.683)	(11.229)	930	(19.919)	(3.289)
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(2.224)	(3.517)	(3.823)	(5.934)	(1.334)	(2.110)	(2.294)	(3.560)
Curcurana SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.512	2.286	17.520	2.225	6.512	2.286	17.520	2.225
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(6.844)	(8.706)	(10.925)	(18.650)	(6.776)	(8.619)	(10.816)	(18.464)
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	100,00%	317	1.873	220	7.151	317	1.873	220	7.151
MRV Clube Espanhol SPE Ltda.	100,00%	100,00%	148	(2.224)	(155)	(3.304)	148	(2.224)	(155)	(3.304)
MRV Espírito Santo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	32.723	13.431	55.034	19.630	32.723	13.431	55.034	19.630
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.327	22.696	8.471	35.122	1.327	22.696	8.471	35.122
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	122	(1.099)	(140)	(3.769)	122	(1.099)	(140)	(3.769)
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.781	12.927	40.023	25.952	10.781	12.927	40.023	25.952
MRV MDI Praia da Baleia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.685)	12	(5.798)	1.409	(2.685)	12	(5.798)	1.409
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.447)	675	3.538	1.549	(1.447)	675	3.538	1.549
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.496	7.819	18.276	9.062	11.496	7.819	18.276	9.062
MRV MRL Camp Nou Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	6.327	(137)	7.589	28	6.264	(136)	7.513	28
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(7.156)	7.080	(5.015)	11.271	(3.578)	3.540	(2.508)	5.636
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	50,00%	43.449	28.802	74.202	51.798	21.725	14.401	37.101	25.899
MRV Prime III Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	4.300	5.549	5.957	10.621	4.257	5.494	5.897	10.515
MRV Prime Incorporações Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	40,00%	15.485	15.498	26.094	23.723	6.194	6.199	10.438	9.489
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	15.159	28.512	45.652	54.449	7.580	14.256	22.826	27.225
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(2.061)	7.354	(12.339)	14.953	(2.040)	7.280	(12.216)	14.803
MRV Prime LXXX SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.417	8.775	3.490	8.699	2.393	8.687	3.455	8.612
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.194	1.099	8.207	1.069	1.597	550	4.104	535
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	819	7.108	3.286	9.620	410	3.554	1.643	4.810
MRV Prime XIX Incorporações SPE Ltda.	97,00%	97,00%	401	812	4.984	896	389	788	4.834	869
MRV Uberlandia SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.658	3.025	5.114	6.557	4.658	3.025	5.114	6.557
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	56.984	74.505	104.876	108.773	56.984	74.505	104.876	108.773
MRV XCI Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	26.822	14.524	47.419	26.420	26.822	14.524	47.419	26.420
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	19.483	17.993	34.732	23.979	19.483	17.993	34.732	23.979
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.506)	(591)	(3.729)	(5.386)	(1.506)	(591)	(3.729)	(5.386)
Parque Rio Nilo Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(201)	4	(3.388)	2	(201)	4	(3.388)	2
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	21.128	6.938	42.596	28.433	21.128	6.938	42.596	28.433
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	298	301	4.354	(181)	298	301	4.354	(181)
Top Life Cozumel SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(57)	3.510	(2.057)	8.172	(57)	3.510	(2.057)	8.172
Vale do Sereno Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5.565	(45)	6.946	2.794	5.509	(45)	6.877	2.766
MRV XCIV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.344	(840)	22.116	(1.274)	11.344	(840)	22.116	(1.274)
Jardim Botânico Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(34)	2.260	(111)	3.780	(34)	2.260	(111)	3.780
Cabral Investimento SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(3.811)	5.777	(1.039)	10.617	(3.811)	5.777	(1.039)	10.617
MRV Fortal II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.868	762	3.874	746	1.868	762	3.874	746
MRV MRL Rio Incorporações Ltda	50,00%	50,00%	4.534	(44)	7.253	(64)	2.267	(22)	3.627	(32)
SPEs e outras (482)			(19.517)	(20.112)	(45.576)	(41.276)	(17.296)	(15.308)	(38.782)	(34.184)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(20.043)	(16.063)	(37.376)	(29.442)
Total das controladas			(347.033)	(612.814)	(191.374)	(744.910)	(410.330)	(673.271)	(312.265)	(840.215)
Total das controladas e controladas em conjunto			(356.930)	(619.309)	(205.867)	(763.236)	(417.516)	(680.030)	(322.364)	(854.266)

Notas Explicativas



- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “Contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022, R\$7.057 foram baixados em dezembro de 2024 em contraposição ao ágio registrado e R\$7.057 serão pagos em maio de 2028. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$20.122 (R\$19.105 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “Outros passivos” e sua contrapartida em “Outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$10.504 a serem pagos em maio de 2028. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e outros ativos de R\$3.206. Em 2025, em virtude da falta de expectativa de benefícios econômicos futuros, o ágio gerado nesta transação foi integralmente baixado.
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em entregas atreladas aos pagamentos que ocorrerão até 2029, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$59.554 (R\$53.453 líquidos de AVP) na rubrica “Outros passivos” e sua contrapartida em “Outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024, R\$2.280 pagos em maio de 2025 e R\$41.708 a ser pago em três parcelas anuais de abril de 2027 a abril de 2029. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 80,05%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$7.372, ágio de R\$24.428 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$42.654, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$8.398 foram pagos em maio de 2025. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 30 de junho de 2026, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.413 (R\$1.413 em 31 de dezembro de 2025) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de junho de 2026, os valores restritos para distribuição montam em R\$409.740 (R\$270.192 em 31 de dezembro de 2025).

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
Seis meses findos em 30 de junho de 2026:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(182.899)	-	(52.982)	-	(235.881)
Mais valia	6.788	-	(24)	-	6.764
Total MRL	(176.111)	-	(53.006)	-	(229.117)
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	88.059	-	50.710	-	138.769
Ágio	24.428	-	-	-	24.428
Total Prime	112.487	-	50.710	-	163.197
SPEs e outras (40)	155.191	(20.888)	(5.966)	-	128.337
SCPs (34)	790	3.291	(1.837)	-	2.244
Total das controladas em conjunto	92.357	(17.597)	(10.099)	-	64.661
Eliminação de participações indiretas	(361.860)	-	(68.458)	65.665	(364.653)
Total das controladas em conjunto	(269.503)	(17.597)	(78.557)	65.665	(299.992)
Investimentos - Consolidado	333.573	(18.864)	(20.758)	70.853	364.804
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(603.076)	1.267	(57.799)	(5.188)	(664.796)
Total das controladas em conjunto	(269.503)	(17.597)	(78.557)	65.665	(299.992)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	149.657	21.603	(711.783)	(45.680)	(586.203)
MRV Construções Ltda.	31.909	-	3.159	-	35.068
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	69.005	-	(6.887)	(5.947)	56.171
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	129.228	(11.696)	8.471	-	126.003
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	116.042	(42.923)	40.023	-	113.142
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	372.749	(127.435)	104.876	-	350.190
SCPs (241)	328.496	(7.467)	7.177	-	328.206
SPEs e outras (517)	897.235	(325.560)	280.075	-	851.750
Juros capitalizados	330.291	-	(37.376)	64.498	357.413
Total das controladas	2.424.612	(493.478)	(312.265)	12.871	1.631.740
Total das controladas e controladas em conjunto	2.516.969	(511.075)	(322.364)	12.871	1.696.401
Investimentos - Individual	3.130.213	(649.805)	460.167	12.871	2.953.446
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(613.244)	138.730	(782.531)	-	(1.257.045)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.516.969	(511.075)	(322.364)	12.871	1.696.401
Seis meses findos em 30 de junho de 2025:					
Investimentos - Consolidado	355.233	17.341	(8.891)	57.845	421.528
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(569.992)	824	(51.568)	163	(620.573)
Total das controladas em conjunto	(214.759)	18.165	(60.459)	58.008	(199.045)
Investimentos - Individual	3.525.581	438.353	(756.934)	(78.475)	3.128.525
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(491.938)	24.503	(97.332)	-	(564.767)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.033.643	462.856	(854.266)	(78.475)	2.563.758

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

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

	30/06/26				31/12/25			
	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)
Ativo circulante	20.033	25.136	30.276	7.184	21.095	26.075	34.151	7.201
Ativo não circulante	665.139	447.249	173.301	5.530	484.683	377.077	177.766	5.858
	685.172	472.385	203.577	12.714	505.778	403.152	211.917	13.059
Passivo circulante	501.162	298.714	91.508	3.403	306.136	242.897	88.123	3.299
Passivo não circulante	465.962	318	54.663	3.135	418.264	50.250	54.928	5.823
Patrimônio líquido	(281.952)	173.353	57.406	6.176	(218.622)	110.005	68.866	3.937
	685.172	472.385	203.577	12.714	505.778	403.152	211.917	13.059
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95

Notas Explicativas



	1º semestre de 2026				1º semestre de 2025			
	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)	MRL	Prime	SPEs e outras (40)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	6.118	223	-	-	8.562	(232)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(4.885)	(1.082)	-	-	(5.024)	(892)
Receitas (despesas) operacionais	(3.675)	(6.575)	(12.186)	(1.970)	(5.140)	(10.901)	(9.228)	(3.612)
Resultado de equivalência patrimonial	(7.787)	83.559	-	-	(11.889)	62.587	-	-
Resultado financeiro	(51.868)	(13.636)	(508)	22	(37.121)	(5.330)	(127)	151
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(198)	(45)	-	-	(123)	(7)
Resultado do exercício	(63.330)	63.348	(11.659)	(2.852)	(54.150)	46.356	(5.940)	(4.592)
Participação total %	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95	83,66	80,05	30 a 70	32 a 95

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, são como segue:

	Consolidado			
	30/06/26		31/12/25	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	15.966.568	56,32%	14.373.375	50,38%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	261.441	0,92%	263.879	0,92%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	309.627	1,09%	340.385	1,19%
Outras sociedades	7.571.233	26,71%	8.604.551	30,16%
Empreendimentos com segregação	24.108.869	85,04%	23.582.190	82,65%
Saldos sem segregação	4.240.928	14,96%	4.947.097	17,35%
Total do Consolidado	28.349.797	100,00%	28.529.287	100,00%

9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Custo líquido 30/06/26	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/06/26	Custo líquido 31/12/25
Edificações	2,56%	676.685	(9.463)	667.222	3	871.786	717.992
Obras em andamento		7.501	-	7.501		7.501	29.185
Estoque de terrenos		385.926	-	385.926	3	425.284	895.581
Direito de uso	2,00%	98.185	(4.747)	93.438	3	93.438	100.364
Subtotal Resia		1.168.297	(14.210)	1.154.087		1.398.009	1.743.122
Edificações	4,00%	137.579	(2.762)	134.817	3	166.110	136.679
Estoque de terrenos		37.225	-	37.225	3	37.225	72.169
Subtotal Controladas		1.343.101	(16.972)	1.326.129		1.601.344	1.951.970
Obras em andamento		-	-	-		-	325
Estoque de terrenos		26.795	-	26.795	3	26.795	26.470
Subtotal Individual [1]		26.795	-	26.795		26.795	26.795
Edificações		814.264	(12.225)	802.039	3	1.037.896	854.671
Obras em andamento		7.501	-	7.501		7.501	29.510
Estoque de terrenos		449.946	-	449.946	3	489.304	994.220
Direito de uso		98.185	(4.747)	93.438	3	93.438	100.364
Total Consolidado [1]		1.369.896	(16.972)	1.352.924		1.628.139	1.978.765

[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 2025.

Em 30 de junho de 2026, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$88.950 no Consolidado (R\$180.886 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas



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

Terrenos

Calculado mediante método comparativo direto de dados do mercado.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,50% a.a.

Projetos concluídos

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,50% a.a.

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

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	1.978.765	5.262.207	26.795	51.649
Adições	16.460	192.992	347	794
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(36.567)	(11.821)	-	(1.518)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(533.476)	(3.032.273)	-	-
Juros capitalizados	44.981	79.124	-	-
Baixa por desconsolidação	-	(66.610)	-	-
Depreciação	(11.931)	(25.205)	(347)	(792)
Ajuste de conversão de moeda	(105.308)	(444.667)	-	-
Saldo final	1.352.924	1.953.747	26.795	50.133

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	2.294.770	1.069.435
Transferências de propriedades para investimento	533.476	3.032.273
Baixa por venda de ativos	(490.082)	(367.517)
Perda por redução ao valor recuperável [1]	(568.571)	(1.016.371)
Ajuste de conversão de moeda	(141.123)	(243.063)
Saldo final [2]	1.628.470	2.474.757

[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 30 de junho de 2026, o valor justo deste grupo de ativos, calculado internamente, monta em R\$1.628.501 (US\$314.589) compostos por alguns ativos da controlada Resia.

Notas Explicativas



10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Seis meses findo em 30 de junho de 2026:							
Custo:							
Direito de uso		313.270	1.060	(2.685)	-	(6.832)	304.813
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		61.689	-	(10.224)	154	(492)	51.127
Aeronaves e veículos em uso		49.058	-	(100)	-	(14)	48.944
Máquinas e equipamentos		1.320.418	67.079	(8.192)	7.278	(13.797)	1.372.786
Móveis e utensílios		7.663	161	(1.685)	-	(203)	5.936
Equipamentos e instalações de informática		17.999	16	(786)	(7.123)	(679)	9.427
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		129.626	181	(3.714)	879	-	126.972
Obras em andamento		19.207	17.285	(3.371)	(1.188)	(238)	31.695
Total Custo		1.918.930	85.782	(30.757)	-	(22.255)	1.951.700
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	91.188	14.481	-	-	(1.336)	104.333
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,51%	50.904	780	(8.398)	-	(246)	43.040
Aeronaves e veículos em uso	10,00%	12.690	1.757	(24)	-	(1)	14.422
Máquinas e equipamentos	12,62%	402.951	57.004	(3.345)	2.036	(1.433)	457.213
Móveis e utensílios	10,00%	4.828	277	(1.536)	-	(128)	3.441
Equipamentos e instalações de informática	19,98%	10.999	346	(775)	(2.036)	(280)	8.254
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	64.775	11.283	(1.984)	-	-	74.074
Total da depreciação acumulada		638.335	85.928	(16.062)	-	(3.424)	704.777
Total do imobilizado líquido		1.280.595	(146)	(14.695)	-	(18.831)	1.246.923
Seis meses findo em 30 de junho de 2025:							
Total do imobilizado líquido		1.245.487	41.964	(2.367)	-	(43.432)	1.241.652

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Seis meses findo em 30 de junho de 2026:						
Custo:						
Direito de uso		198.098	-	-	-	198.098
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		47.383	-	(5.470)	154	42.067
Aeronaves e veículos em uso		48.825	-	(33)	-	48.792
Máquinas e equipamentos		1.075.626	63.664	(6.660)	2.158	1.134.788
Móveis e utensílios		4.045	106	(1.526)	-	2.625
Equipamentos e instalações de informática		5.779	-	(740)	-	5.039
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		45.853	6	(431)	-	45.428
Obras em andamento		5.896	9.352	-	(154)	15.094
Total Custo		1.431.505	73.128	(14.860)	2.158	1.491.931
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	68.311	10.055	-	-	78.366
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	11,51%	42.158	321	(4.602)	-	37.877
Aeronaves e veículos em uso	10,00%	12.667	1.752	(24)	-	14.395
Máquinas e equipamentos	12,62%	375.348	50.462	(2.497)	1.275	424.588
Móveis e utensílios	10,00%	2.601	76	(1.495)	-	1.182
Equipamentos e instalações de informática	19,98%	5.431	55	(734)	-	4.752
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	26.001	3.623	(67)	-	29.557
Total da depreciação acumulada		532.517	66.344	(9.419)	1.275	590.717
Total do imobilizado líquido		898.988	6.784	(5.441)	883	901.214
Seis meses findo em 30 de junho de 2025:						
Total do imobilizado líquido		819.865	33.947	(1.308)	-	852.504

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 2025.

Notas Explicativas



11. Intangível

A movimentação do intangível para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Seis meses findo em 30 de junho de 2026:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	385.652	6.808	-	35.658	(466)	427.652
Licença de uso de software	59.126	-	(1)	-	-	59.125
Intangível em desenvolvimento	119.357	59.892	-	(35.658)	-	143.591
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	588.135	66.700	(1)	-	(466)	654.368
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	301.482	19.252	-	-	(97)	320.637
Licença de uso de software	57.872	311	1	-	-	58.184
Total amortização acumulada	359.354	19.563	1	-	(97)	378.821
Total Intangível	228.781	47.137	(2)	-	(369)	275.547
Seis meses findo em 30 de junho de 2025:						
Total Intangível	181.880	21.090	-	-	(1.679)	201.291

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Seis meses findo em 30 de junho de 2026:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	373.357	6.808	-	35.658	415.823
Licença de uso de software	59.092	-	(1)	-	59.091
Intangível em desenvolvimento	116.845	59.154	-	(35.658)	140.341
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	573.294	65.962	(1)	-	639.255
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	295.944	18.591	-	-	314.535
Licença de uso de software	57.860	308	(1)	-	58.167
Total amortização acumulada	353.804	18.899	(1)	-	372.702
Total Intangível	219.490	47.063	-	-	266.553
Seis meses findo em 30 de junho de 2025:					
Total Intangível	165.180	21.190	-	-	186.370

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 2025.

Notas Explicativas



12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Modalidade	Moe- da	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/26			31/12/25
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.822	540.785	546.607	529.215
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	20.444	866.602	887.046	858.962
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	7.585	413.228	420.813	407.486
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.575	239.997	244.572	236.833
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	230	32.768	32.998	33.008
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	454	65.292	65.746	65.764
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	1.355	239.088	240.443	240.443
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	219	71.272	71.491	69.117
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	12.560	300.000	312.560	313.264
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	534	150.000	150.534	150.557
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	-	-	-	100.124
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	16.718	538.669	555.387	556.596
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	1.805	112.132	113.937	110.221
Debênture - 29ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	07/30	102% DI + 0,58%	26.597	412.490	439.087	437.572
Debênture - 29ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	103% DI + 0,44%	590	9.063	9.653	9.620
Debênture - 29ª emissão - 3ª série (CRI)	R\$	07/31 e 07/32	IPCA + 8,87%	6.746	186.278	193.024	186.143
(-) Custo de captação				(20.885)	(59.399)	(80.284)	(90.915)
Total de debêntures e CRI - Individual				85.349	4.118.265	4.203.614	4.214.010
Financiamento à construção	R\$	03/26 a 07/31	TR + 8,30% a 10,90%	145.528	397.250	542.778	496.428
Financiamento à construção	R\$	07/26 a 01/30	DI + 3,25%	7.092	87.237	94.329	2.755
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 09/27	TLP + 2,07% a 2,73%	70.676	150.000	220.676	233.360
Total empréstimos e financiamentos - Individual				223.296	634.487	857.783	732.543
Total Individual				308.645	4.752.752	5.061.397	4.946.553
Controladas:							
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	82.297	-	82.297	82.417
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.074	120.000	125.074	125.357
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	2.070	150.000	152.070	152.141
(-) Custo de captação				(812)	(893)	(1.705)	(2.123)
Total de debêntures e CRI - Controladas				88.629	269.107	357.736	357.792
Project loans	US\$	04/27	10,24%	26.106	-	26.106	153.682
Project loans	US\$	05/27 e 02/29	Sofr + 6,65% e 6,80%	368.848	7.247	376.095	433.281
Loan agreements	US\$	03/26 a 12/27	6,20% a 6,94%	159.988	207.064	367.052	492.218
Loan agreements	US\$	01/26 a 09/28	Term sofr + 3,20% e 3,88%	-	-	-	383.671
Loan agreements	US\$	03/26 a 12/28	Sofr + 2,50% a 3,50%	381.898	707.900	1.089.798	709.809
Financiamento à construção	R\$	11/25 a 09/30	TR + 8,30% a 10,90%	126.409	584.427	710.836	590.207
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	3.640	-	3.640	6.311
Financiamento à construção	R\$	12/26 a 10/29	DI + 2,00% a 3,25%	30.290	135.382	165.672	10.911
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	4.628	471	5.099	7.844
Financiamento à construção	R\$	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	27.625	-	27.625	27.367
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	131.286	335.474	466.760	491.264
Cédulas de créditos bancários - Urba	R\$	05/25 a 04/30	13,87% a 16,57%	1.340	2.467	3.807	2.696
(-) Custo de captação				(7.013)	(8.215)	(15.228)	(11.600)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.255.045	1.972.217	3.227.262	3.297.661
Total Controladas				1.343.674	2.241.324	3.584.998	3.655.453
Total Consolidado				1.652.319	6.994.076	8.646.395	8.602.006

[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).

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	
	1º semestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	1.258.146	507.831
Transferências de empréstimos, financiamentos e debêntures	139.124	1.280.480
Captações	687.165	-
Juros provisionados	36.389	17.393
Custo na captação de recursos	(16.375)	(2.154)
Amortização do custo na captação de recursos	4.788	2.044
Pagamento de principal	(782.560)	(236.532)
Pagamento de encargos financeiros	(73.304)	(25.121)
Ajuste de conversão de moeda	(74.516)	(114.628)
Saldo final	1.178.857	1.429.313

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 26ª emissão	Única	150.000	06/24	Anual	Semestral	06/28 e 06/29	DI + 1,70%	DI + 2,02%
Debênture - 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	11/25 a 07/31	TR + 8,30% a 10,90%	TR + 8,30% a 10,90%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	07/26 a 01/30	DI + 2,00% a 3,25%	DI + 2,00% a 3,25%
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	04/27 a 06/27	Poupança + 3,10%	Poupança + 3,10%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 11/27	TLP + 2,07% a 2,73%	TLP + 2,07% a 2,73%
Cédulas de créditos bancários - Urba	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 04/30	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Project loans	-	-	03/24	Parcela única	Mensal	04/27	10,24%	10,24%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	05/27 e 02/29	Sofr + 3,00% e 3,15%	Sofr + 6,65% e 6,80%
Loan agreements	-	-	Diversos	Mensal	Trimestral	03/26 a 12/27	6,20% a 6,94%	6,20% a 6,94%
Loan agreements	-	-	Diversos	Trimestral	Mensal	03/26 a 12/28	Sofr + 2,50% a 3,50%	Sofr + 3,33% a 7,15%

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 seis meses findo em 30 de junho de 2026 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	12/24 a 07/31	TR + 8,30% a 10,90%	339.156
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/26 a 01/30	DI + 3,25% a 3,30%	118.458
Total - Individual							457.614
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	11/25 a 10/30	TR + 8,30% a 10,90%	510.632
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/26 a 10/29	DI + 2,08% a 3,30%	184.791
Cédulas de créditos bancários	R\$	Diversos	Mensal	Mensal	05/26 a 04/30	14,06%	1.471
Project loans	US\$	Diversos	Semestral	Mensal	02/28 a 02/29	Sofr + 2,50% a 3,15%	697.994
Loan agreements	US\$	05/26	Semestral	Semestral	10/26 e 05/28	Sofr + 2,50% e 3,15%	257.713
Total - Controladas							1.652.601
Total - Consolidado							2.110.215

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	8.602.006	9.780.618	4.946.553	4.916.433
Captações	1.423.050	1.710.555	457.614	541.046
Juros provisionados	504.209	498.818	331.839	322.326
Custo na captação de recursos	(819)	(14.584)	-	-
Amortização do custo na captação de recursos	16.124	14.368	10.631	9.113
Pagamento de principal	(1.235.575)	(2.035.244)	(445.671)	(670.211)
Pagamento de encargos financeiros	(394.697)	(427.239)	(239.569)	(265.875)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(139.124)	(1.280.480)	-	-
Baixa por desconsolidação	-	(34.284)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(128.779)	(360.486)	-	-
Saldo final	8.646.395	7.852.042	5.061.397	4.852.832

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, o Grupo quitou antecipadamente a 27ª emissão de debêntures no valor de R\$107.536, que apresentava vencimento em junho de 2029, sujeito a taxa contratual de DI + 1,70% a.a.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$70.373, que apresentavam vencimentos entre janeiro de 2027 a dezembro de 2029, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 8,91% a.a. e DI + 2,08% a 3,25% a.a.

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2026 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	-	-	-	3.807	-	-	-	3.807
Real / aval	-	-	-	-	208.714	1.456.850	813.958	2.479.522
Real / direitos creditórios	-	-	1.546.339	-	193.487	-	364.899	2.104.725
Sem garantias	822.535	3.820.804	691.076	-	-	-	-	5.334.415
Total [1]	822.535	3.820.804	2.237.415	3.807	402.201	1.456.850	1.178.857	9.922.469

[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).

Notas Explicativas



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.	09/21	09/26	192.037
	04/22	04/27	102.871
	12/23	12/26	31.144
	12/24	11/29	253.449
	06/25	06/28	39.295
	12/25	12/28	40.025
	03/26	03/28	105.272
	06/26	07/26	100.114
	06/26	06/28	100.118
Prime Incorporações e Construções S.A.	09/21	09/26	238.278
	04/22	04/27	51.436
			1.254.040

c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	2.859.886	2.521.262	329.530	261.622
13 a 24 meses	2.605.329	2.315.863	1.047.070	469.561
25 a 36 meses	2.022.152	1.829.276	1.439.134	1.165.939
37 a 48 meses	1.015.058	1.789.186	907.523	1.635.023
Após 48 meses	1.420.044	1.509.203	1.418.424	1.505.323
Total	9.922.469	9.964.790	5.141.681	5.037.468

d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos [1]	305.509	597.860	297.965	598.280
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(139.294)	(250.170)	(111.169)	(211.406)
Propriedade para investimento (PPI)	(21.021)	(44.981)	(38.171)	(79.124)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	145.194	302.709	148.625	307.750
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.168.968	1.131.430	1.350.622	1.334.623
Ajuste de conversão de moeda	(1.579)	(11.062)	(7.277)	(39.090)
Encargos financeiros capitalizados	160.315	295.151	149.340	290.530
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(99.816)	(186.434)	(92.043)	(166.817)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(126.399)	(127.596)	(296.311)	(314.915)
Saldo final	1.101.489	1.101.489	1.104.331	1.104.331
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	1.012.539	1.012.539	944.056	944.056
Propriedade para investimento (PPI)	88.950	88.950	160.275	160.275
	1.101.489	1.101.489	1.104.331	1.104.331

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

Notas Explicativas



	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos [1]	186.277	366.382	188.002	383.349
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(70.203)	(125.634)	(36.451)	(93.608)
Participações em investidas	(35.648)	(64.555)	(46.306)	(66.854)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	80.426	176.193	105.245	222.887
Encargos financeiros				
Saldo inicial	862.163	846.394	848.998	827.919
Encargos financeiros capitalizados	105.851	190.189	82.757	160.462
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(58.068)	(108.123)	(54.268)	(97.515)
Resultado de equivalência patrimonial	(20.043)	(37.376)	(16.063)	(29.442)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(682)	(1.863)	(3.785)	(3.785)
Saldo final	889.221	889.221	857.639	857.639
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	531.808	531.808	537.903	537.903
Participações em investidas	357.413	357.413	319.736	319.736
	889.221	889.221	857.639	857.639

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,29% a.a. (13,88% a.a. no mesmo período de 2025).

e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros

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

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

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

Em 30 de junho de 2026, 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 2025.

Notas Explicativas



13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
INCC	95.134	127.795	71.003	54.965
IGP-M	15.788	17.838	10.100	10.847
IPCA	110.405	95.812	50.743	24.941
DI	472.112	432.801	180.637	165.016
TR	2.810	293	653	187
Não indexados	2.734.478	2.737.788	1.270.873	1.177.667
Ajuste a valor presente	(22.880)	(21.664)	(16.115)	(8.598)
Total	3.407.847	3.390.663	1.567.894	1.425.025
Circulante	1.041.081	982.064	413.075	369.941
Não circulante	2.366.766	2.408.599	1.154.819	1.055.084
	3.407.847	3.390.663	1.567.894	1.425.025

Em 30 de junho de 2026, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.553.591 no Consolidado e R\$1.130.702 no Individual, referem-se a permuta financeira (R\$2.536.898 e R\$1.057.184 em 31 de dezembro de 2025, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 30 de junho de 2026, R\$673.771 (R\$731.502 em 31 de dezembro de 2025) 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 e ao IPCA + 0% a 11% a.a., sendo que do total, R\$234.248 (R\$273.400 em 31 de dezembro de 2025) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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

Em 30 de junho de 2026, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$312.907 no Consolidado, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a controlada Urba obtiver as respectivas autorizações (R\$315.995 em 31 de dezembro de 2025).

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	3.390.663	3.395.376	1.425.025	1.496.802
Adições	455.350	457.640	358.047	200.673
Distratos	(63.878)	(127.065)	(74.699)	(105.774)
Pagamentos	(406.988)	(441.411)	(142.966)	(173.369)
Juros e AVP	32.700	37.310	2.487	7.703
Saldo final	3.407.847	3.321.850	1.567.894	1.426.035

Notas Explicativas



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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	1.041.081	982.064	413.075	369.941
13 a 24 meses	1.163.185	1.147.635	525.358	426.532
25 a 36 meses	240.049	262.502	150.898	169.459
37 a 48 meses	163.352	213.020	113.029	85.035
Após 48 meses	800.180	785.442	365.534	374.058
Total	3.407.847	3.390.663	1.567.894	1.425.025

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 2025.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Adiantamentos por recebimentos	649.653	555.383	239.103	267.552
Adiantamentos por permutas	245.551	260.591	100.074	97.380
	895.204	815.974	339.177	364.932
Circulante	637.452	563.842	254.352	276.632
Não circulante	257.752	252.132	84.825	88.300
	895.204	815.974	339.177	364.932

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	637.452	563.842	254.352	276.632
13 a 24 meses	172.492	167.683	50.818	57.887
Após 24 meses	85.260	84.449	34.007	30.413
Total	895.204	815.974	339.177	364.932

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

Período após a data do balanço	30/06/26	31/12/25
12 meses	288.858	232.939
13 a 24 meses	10.325	183.204
	299.183	416.143

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 2025.

Notas Explicativas



15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Salários e ordenados	56.786	44.119	40.594	29.039
Encargos sociais	54.717	50.389	23.727	25.818
Provisão de férias, 13º salário e encargos	203.075	129.665	132.030	85.488
Provisão para PLR de empregados e administradores	4.808	62.532	-	40.000
Outros	11.962	4.199	6.255	2.414
Total	331.348	290.904	202.606	182.759

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Imposto de renda e contribuição social	40.718	26.139	9.819	9.414
PIS e COFINS a recolher	121.552	118.461	110.087	104.461
Impostos e contribuições retidos de terceiros	11.071	17.063	4.950	8.046
Impostos e contribuições retidos sobre salários	13.606	19.072	11.159	15.256
Outros	6.304	6.002	(201)	(31)
Total	193.251	186.737	135.814	137.146

Em 30 de junho de 2026, 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\$260.946 e R\$177.190 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$262.518 e R\$197.097 em 31 de dezembro de 2025 no Consolidado e no Individual, respectivamente), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	339.269	330.689	143.857	148.382
Adições (reversões)	50.547	39.745	18.967	16.031
Baixas	(49.651)	(46.520)	(21.284)	(23.658)
Saldo final	340.165	323.914	141.540	140.755
Circulante	95.580	92.828	40.312	42.654
Não circulante	244.585	231.086	101.228	98.101
	340.165	323.914	141.540	140.755

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção das unidades imobiliárias em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas



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	57.336	54.139	(9.159)	(51.946)	4.707	55.077
Trabalhistas	39.203	11.744	(7.114)	(11.242)	3.496	36.087
Outros	902	7.304	(1.698)	(1.253)	204	5.459
Total - Seis meses de 2026	97.441	73.187	(17.971)	(64.441)	8.407	96.623
Total - Seis meses de 2025	117.188	78.091	(26.260)	(63.014)	9.894	115.899
Individual:						
Cíveis	32.240	24.472	(5.337)	(23.594)	2.666	30.447
Trabalhistas	30.920	9.063	(6.113)	(9.802)	2.770	26.838
Outros	802	4.983	(1.698)	(945)	134	3.276
Total - Seis meses de 2026	63.962	38.518	(13.148)	(34.341)	5.570	60.561
Total - Seis meses de 2025	78.043	48.396	(20.569)	(37.737)	6.597	74.730

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/06/26		31/12/25		30/06/26		31/12/25	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	13.634	1.504	13.326	1.503	7.028	650	7.003	673
Trabalhistas	2.567	798	2.486	806	1.462	474	1.476	495
Outras	1.374	12	1.360	11	856	7	949	7
Total	17.575	2.314	17.172	2.320	9.346	1.131	9.428	1.175

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$566.134 e R\$364.845 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de junho de 2026 (R\$537.833 e R\$353.848 em 31 de dezembro de 2025, 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 2025.

Notas Explicativas



19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	33.212	2.264	-	-	15.895	1.951	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Controladas									
SPEs	[6]	51.566	58.833	-	-	2.281.765	1.717.215	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	-	-	-	-	10.174	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	194	-	-	-	194	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	-	469	-	-	-	469	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	61.622	39.232	-	-	22.981	22.081	-	-
<u>Outros ativos</u>									
Controladas									
SCPs e SPEs	[8]	349	326	-	-	60.771	51.469	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	745	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	-	120	-	-	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	196	287	-	-	151	177	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	1.273	928	-	-	3.144	3.666	-	-
Acionista controlador	[9]	17.325	18.747	-	-	17.325	18.747	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	814	-	-	-	1.518	1.879
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[21]	-	-	299	194	-	-	299	194
Outras partes relacionadas									
T. Lott Advocacia	[10]	-	-	41	1	-	-	-	-
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	56	-	-	-	56
Novus Midia S.A.	[16]	-	-	-	-	-	-	-	-
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[19]	-	-	777	753	-	-	777	753
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	751	-	-	-	723
Landbank FIDC RL.	[23]	-	-	166.760	52.390	-	-	83.179	26.332
<u>Empréstimos, financiamentos e debêntures</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	-	12.600	-	-	-	-
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	7.793	10.152	-	-	-	-
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>									
Outras partes relacionadas									
Landbank FIDC RL.	[23]	-	-	434.204	446.417	-	-	160.638	149.771
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)</u>									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	173.113	104.442	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	385.014	192.389	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	12.317	10.762	-	-	-	-
<u>Outros passivos</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	1.087	3.863	-	-	1.087	3.863
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	34.977	37.011	-	-	34.977	37.011

Notas Explicativas



		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
		2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	615	-	6.001	116	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[19]	-	-	-	-	2.329	2.221	4.614	4.422
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[21]	-	-	-	-	1.276	2.861	3.081	3.907
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	842	167	1.721	442
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	-	2.493	-	5.001
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	375	243	609	458
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	56	112	112	347
Novus Mídia S.A	[16]	-	-	-	-	600	-	1.000	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	118	54	549	256
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.438	104	2.403	1.186	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	118	156	173	802	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.359	1.368	2.720	2.618	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	21	25	48	50	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.251	1.184	2.420	2.323	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	461	(65)	1.783	285	-	1.729	1.362	1.729
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[24]	304	-	406	-	-	-	-	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	-	-	-	3.080	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	5.716	7.967	9.687	17.488
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	-	-	-	33
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	-	-	164	-	443	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	77	123	147	504	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	14	15	14	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	-	29	21	48	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	2.190	1.398	3.779	2.657	-	-	-	-

Notas Explicativas



		Individual							
		Receita				Custo / despesa			
		2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
		2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Custos dos imoveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	58	3.750	3.217	11.194
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[19]	-	-	-	-	2.329	2.221	4.614	4.422
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[21]	-	-	-	-	1.276	2.861	3.081	3.907
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	754	63	1.508	133
Conedi Participações Ltda. / MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	-	2.399	-	4.815
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	35	54	269	269
Radio Itatiaia Ltda.	[16]	-	-	-	-	56	112	112	347
Novus Mídia S.A	[16]	-	-	-	-	600	-	1.000	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	500	304	1.000	304	-	-	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[24]	116	-	116	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.438	104	2.403	1.186	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	118	156	173	802	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.359	1.368	2.720	2.618	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	21	25	48	50	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.138	1.062	2.111	2.039	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	461	(65)	1.783	285	-	1.729	1.362	1.729
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[24]	304	-	406	-	-	-	-	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Costellis International Limited	[15]	-	-	-	3.080	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[17]	-	-	-	-	1.875	2.741	3.304	6.650
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	-	-	-	33
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	77	128	147	504	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	1.303	562	1.593	692	-	-	-	-
AHS Residencial LLC	[7]	149	267	149	587	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	-	14	15	14	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	-	29	21	48	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	162	734	871	1.367	-	-	-	-

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários aplicados no Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, as aplicações apresentaram rendimento de 101,9% da taxa DI no Consolidado e Individual (106,9% no mesmo período de 2025).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MRV Construções Ltda. ("MC") para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2026 montam em R\$34.125 e R\$2.175, respectivamente, e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto. Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG"), empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba") e para as controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. ("MRL") e Prime Incorporações e Construções S.A. ("Prime").
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos

Notas Explicativas



respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2026, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de "Fornecedores" e monta em R\$184.928 (R\$74.639 em 31 de dezembro de 2025).

- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, 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, que possui 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 março de 2026 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 48 parcelas mensais de R\$461 cada a ser paga a partir de março de 2026. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. ("Arena"). Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.401 (R\$2.936 em 31 de dezembro de 2025) 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 abril de 2026 foi assinado aditivo repactuando o pagamento de três parcelas de R\$1.687 de julho a setembro de 2026.

Em 30 de junho de 2026, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$35 (R\$123 em 31 de dezembro de 2025) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos tinham vigência até 28 de fevereiro de 2035 e eram reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 29 de dezembro de 2025, estes contratos foram distratados, sem penalidades para as partes.

A controlada em conjunto Prime mantinha contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi, o qual foi encerrado em maio de 2025. O contrato de locação era reajustável pelo IPCA e em 31 de maio de 2025 estabelecia pagamento mensal total de R\$4. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o período de cinco meses findo em 31 de maio de 2025, foi de R\$25.
- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
 - a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

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

- [16] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [17] Refere-se a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2026 e 2025.
- [18] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.

Notas Explicativas



- [19] 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, originalmente de R\$587 cada, corrigidas mensalmente pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023. Em 30 de junho de 2026, o valor da parcela monta em R\$777 (R\$753 em 31 de dezembro de 2025).
- [20] 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.
- [21] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.
- [22] Refere-se a *loan agreements* contratado pela Controlada Resia em outubro de 2024 com taxa contratual pré-fixada de 9,54% a.a. A referida dívida foi integralmente quitada em maio de 2026.
- [23] Refere-se a aquisições de terrenos e materiais para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto a este fundo, controlado pelo Inter & Co, tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram substancialmente indexados à taxa DI.
- [24] Refere-se a contrato de sublocação referente à fração do nono e décimo andar de prédio comercial da sede. O contrato é reajustável anualmente pela taxa DI e tem vigência até 28 de fevereiro de 2030, com previsão de prorrogação por prazo indeterminado, caso o sublocatário permaneça no imóvel por mais de 30 dias após o término do prazo sem oposição do sublocador.

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			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	11.031	22.225	11.928	24.186
Participação nos lucros e resultados	563	1.126	390	650
Benefícios assistenciais	8	232	339	689
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	331	662	306	610
Plano de opção de ações e ações restritas	2.487	4.571	2.613	4.720
	14.420	28.816	15.576	30.855

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

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	8.384	16.798	7.774	15.558
Benefícios assistenciais	2	181	276	557
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	313	626	288	575
Plano de opção de ações e ações restritas	2.311	4.219	2.599	4.695
	11.010	21.824	10.937	21.385

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

Em 24 de abril de 2026, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$67.538.

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 junho de 2026, o capital social da Companhia é de R\$5.620.992 (R\$5.620.947 em 31 de dezembro de 2025), representado pelas ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/06/26		31/12/25	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	183.581	32,6	182.616	32,4
Administradores	4.495	0,8	5.528	1,0
Conselho fiscal e comitês executivos	153	-	12	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	374.606	66,6	374.670	66,6
Total	562.836	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).

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou o seguinte aumento de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Seis meses findos em 30 de junho de 2026:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
12/01/26 Aumento de capital	9	5,00	45	5.620.992	562.836

b) Ações em tesouraria

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

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

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025.

c) Reservas de capital

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

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

Notas Explicativas



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 2025 a Companhia utilizou o saldo desta reserva que montava em R\$102.266 para absorver parcialmente o prejuízo gerado no exercício.

Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia utilizou o saldo desta reserva que montava em R\$448.621 para absorver parcialmente o prejuízo gerado no exercício.

e) Planos de incentivo de longo prazo

Em 24 de abril de 2026, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a criação do Plano II de “Outorga de opções de compra de ações, ações e incentivos atrelados a ações” com limite máximo de 4,0% das ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia na data da aprovação deste 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	25.328	25.205	99,52%
II	24/04/26	22.513	-	0,00%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%
II - Urba	26/11/25	7.934	7.832	98,71%

Plano de opções de ações

As principais características dos programas são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de vesting	Preço de exercício	Valor justo	Participantes	Prazo final de exercício
10	I	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	R\$ 5,05	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
11	I	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	R\$ 4,98	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
12	I	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	R\$ 7,43	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
15	I	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	R\$ 7,65	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/35
16	I	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	R\$ 4,97	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
17	I	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	R\$ 4,70	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/31
18	I	20/06/23	2.951	Até 5 anos	R\$ 6,96	R\$ 5,02	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/32
01	I	11/07/24	2.330	Até 5 anos	R\$ 6,84	R\$ 4,09	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
02	I	10/04/25	2.376	Até 5 anos	R\$ 4,93	R\$ 2,87	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/34
03	I	21/05/26	3.935	Até 7 anos	R\$ 8,93	R\$ 4,39	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
01 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	R\$ 1,20	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
02 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	R\$ 1,15	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
01 - Urba	II	26/11/25	7.401	Até 5 anos	R\$ 0,75	R\$ 0,93	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/32

Notas Explicativas



A movimentação das opções de cada programa da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 e as informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação seis meses de 2026 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
10	51	1.481	-	(13)	-	1.468
11	54	2.006	-	(13)	-	1.993
12	49	1.979	-	(7)	-	1.972
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	52	2.117	-	(10)	-	2.107
17	60	2.402	-	(23)	-	2.379
18	62	2.841	-	(28)	-	2.813
01	73	1.970	-	(6)	-	1.964
02	46	2.367	-	-	-	2.367
03	10	-	3.935	-	-	3.935
		20.363	3.935	(100)	-	24.198
Preço de exercício médio ponderado das		10,25	4,93	10,36	-	9,38

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação seis meses de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
10	55	1.524	-	(8)	-	1.516
11	58	2.053	-	(12)	-	2.041
12	52	2.008	-	(15)	-	1.993
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	56	2.169	-	(17)	-	2.152
17	66	2.471	-	(20)	-	2.451
18	69	2.896	-	-	-	2.896
01	79	1.993	-	(9)	-	1.984
02	80	-	2.300	-	-	2.300
		18.314	2.300	(81)	-	20.533
Preço de exercício médio ponderado das opções		10,95	7,63	11,53	-	10,27

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	1.468	-	-	-	1,5
11	1.993	-	-	-	2,5
12	1.972	-	-	-	3,5
15	960	1.000	6.262	4,6	9,6
16	2.107	-	-	-	4,5
17	2.379	770	411	0,5	5,5
18	1.123	1.061	2.296	1,5	6,5
01	589	871	3.418	2,5	7,5
02	466	738	3.541	3,6	8,6
03	118	396	15.151	6,6	7,6
01 - Urba	920	-	-	-	1,5
02 - Urba	10	-	-	-	2,5
01 - Urba	-	465	3.255	3,6	6,6
Seis meses de 2026	14.105	5.301	34.334	6,6	9,6
Seis meses de 2025	9.695	5.899	26.278	4,5	7,6

Não houve custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 (R\$29 no mesmo período de 2025).

Em 30 de junho de 2026, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 24.198 mil ações, o que representaria uma diluição de 4,12% em relação ao total de ações da Companhia de 562.836 mil (3,49% em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

*Ações restritas*

As principais características dos programas são como segue:

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

A movimentação das ações de cada programa da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 e as informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação seis meses de 2026 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Entregues	Saldo final
01	72	498	-	(15)	-	483
02	80	522	2	-	-	524
		1.020	2	(15)	-	1.007

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

Programa	Outras informações		
	Custo das ações no período	Custo das ações a ser reconhecido	Período remanescente do custo das ações (em anos)
01	784	1.995	1,5
02	480	1.705	2,1
Seis meses de 2026	1.264	3.700	2,1
Seis meses de 2025	1.016	6.213	2,5

Em 30 de junho de 2026, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 1.007 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,18% em relação ao total de ações da Companhia de 562.836 mil (0,18% em 31 de dezembro de 2025).

f) Dividendos*Mínimo obrigatório*

Nos exercícios de 2025 e 2024, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função dos prejuízos apurados.

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

Os saldos são decorrentes da designação formal de instrumentos derivativos como instrumentos de hedge para cobertura de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, conforme detalhado nos itens (a) e (b) da nota explicativa 25. Em dezembro de 2025, em razão da descontinuidade da relação de *hedge*, o saldo remanescente foi integralmente transferido para o resultado daquele exercício.

Ajustes acumulados de conversão

Os saldos são decorrentes da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas



h) Participações de acionistas não controladores

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	827.385	1.037.834
Transações de capital	(122.023)	(23.932)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(98.258)	(46.407)
Ajuste de conversão de moedas	(38.369)	(98.008)
Variação das participações indiretas	72.523	31.386
Participação nos resultados do período	(17.734)	(30.368)
Saldo final	623.524	870.505

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$122.023 e uma perda de R\$37.204 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$23.932 e uma perda de R\$10.802 para os acionistas da Controladora, no mesmo período de 2025) 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			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(626.635)	(704.292)	(811.858)	(1.170.671)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.834	562.834	562.825	562.825
Resultado por ação básico - em R\$	(1,11336)	(1,25133)	(1,44247)	(2,07999)
Resultado diluído por ação:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(626.635)	(704.292)	(811.858)	(1.170.671)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.834	562.834	562.825	562.825
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.834	562.834	562.825	562.825
Resultado por ação diluído - em R\$	(1,11336)	(1,25133)	(1,44247)	(2,07999)

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 2025.

Notas Explicativas



21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 e do resultado, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/06/26				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo					
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	3.573.217	234.593	20.379	86.586	3.914.775
Clientes	7.291.682	45.627	45.860	812.790	8.195.959
Estoques	8.184.216	8.184	1.340	1.021.640	9.215.380
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	2.782.557	198.837	-	2.981.394
Outros ativos	3.347.213	444.887	71.417	178.772	4.042.289
Total do ativo	22.396.328	3.515.848	337.833	2.099.788	28.349.797
Passivo e patrimônio líquido					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.432.292	3.022.761	-	370.199	9.825.252
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.896.570	-	1.695	509.582	3.407.847
Adiantamento de clientes	707.516	62.119	13.522	112.047	895.204
Passivo de cessão	3.909.870	-	-	796.077	4.705.947
Outros passivos	3.475.360	552.492	103.477	182.654	4.313.983
Total do passivo	17.421.608	3.637.372	118.694	1.970.559	23.148.233
Ativos líquidos do segmento operacional	4.974.720	(121.524)	219.139	129.229	5.201.564
Total do passivo e patrimônio líquido	22.396.328	3.515.848	337.833	2.099.788	28.349.797

	31/12/25				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo					
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	3.082.101	261.452	11.406	170.516	3.525.475
Clientes	7.066.326	34.396	43.474	702.719	7.846.915
Estoques	7.932.202	23.820	1.931	933.501	8.891.454
Propriedades para investimento (PPI e AMV)	-	4.037.892	235.643	-	4.273.535
Outros ativos	3.269.787	509.962	61.696	150.463	3.991.908
Total do ativo	21.350.416	4.867.522	354.150	1.957.199	28.529.287
Passivo e patrimônio líquido					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.066.302	3.419.263	-	374.587	9.860.152
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.893.352	-	1.689	495.622	3.390.663
Adiantamento de clientes	725.176	-	4.385	86.413	815.974
Passivo de cessão	3.643.651	-	-	668.511	4.312.162
Outros passivos	3.062.099	638.935	107.972	186.133	3.995.139
Total do passivo	16.390.580	4.058.198	114.046	1.811.266	22.374.090
Ativos líquidos do segmento operacional	4.959.836	809.324	240.104	145.933	6.155.197
Total do passivo e patrimônio líquido	21.350.416	4.867.522	354.150	1.957.199	28.529.287

Notas Explicativas



	1º semestre de 2026				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	5.312.439	268.429	19.745	175.102	5.775.715
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.661.529)	(280.768)	(18.805)	(92.252)	(4.053.354)
Resultado bruto	1.650.910	(12.339)	940	82.850	1.722.361
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	(503.802)	(15)	(6.871)	(20.347)	(531.035)
Despesas gerais e administrativas	(250.997)	(31.939)	(6.024)	(16.399)	(305.359)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(75.257)	(610.952)	(7.273)	(2.479)	(695.961)
Resultado de equivalência patrimonial	(76.665)	-	-	(1.892)	(78.557)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	744.189	(655.245)	(19.228)	41.733	111.449
Despesas financeiras	(836.322)	(92.406)	(4.303)	(70.734)	(1.003.765)
Receitas financeiras	278.474	1.272	564	23.570	303.880
Resultado antes do IR e CS	186.341	(746.379)	(22.967)	(5.431)	(588.436)
Imposto de renda e contribuição social	(125.618)	-	(980)	(6.992)	(133.590)
Resultado líquido do período	60.723	(746.379)	(23.947)	(12.423)	(722.026)

	1º semestre de 2025				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	4.704.259	122.495	26.622	138.654	4.992.030
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.297.323)	(154.741)	(15.703)	(73.281)	(3.541.048)
Resultado bruto	1.406.936	(32.246)	10.919	65.373	1.450.982
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	(471.391)	(365)	(5.549)	(16.759)	(494.064)
Despesas gerais e administrativas	(241.853)	(46.057)	(6.916)	(12.659)	(307.485)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(79.238)	(1.063.923)	(8.118)	(1.273)	(1.152.552)
Resultado de equivalência patrimonial	(59.265)	-	-	(1.194)	(60.459)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	555.189	(1.142.591)	(9.664)	33.488	(563.578)
Despesas financeiras	(689.633)	(78.754)	(13.113)	(48.244)	(829.744)
Receitas financeiras	248.082	1.735	483	27.146	277.446
Resultado antes do IR e CS	113.638	(1.219.610)	(22.294)	12.390	(1.115.876)
Imposto de renda e contribuição social	(78.819)	-	(83)	(6.261)	(85.163)
Resultado líquido do período	34.819	(1.219.610)	(22.377)	6.129	(1.201.039)

As demais informações referentes a informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas



22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	3.174.406	6.016.951	2.818.513	5.239.320
Unidades imobiliárias permutadas	16.881	21.030	9.247	8.999
Locação e outros serviços	130.139	290.903	101.456	148.890
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	615	6.001	-	116
Distratos	(229.435)	(367.021)	(130.919)	(234.528)
Provisão para risco de crédito	(36.340)	(80.282)	(43.570)	(92.353)
	3.056.266	5.887.582	2.754.727	5.070.444
Impostos sobre as vendas	(56.748)	(111.867)	(45.888)	(78.414)
Receita operacional líquida	2.999.518	5.775.715	2.708.839	4.992.030

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.316.340	2.487.316	1.143.622	2.149.648
Unidades imobiliárias permutadas	2.028	4.787	2.609	3.850
Locação e outros serviços	4.075	10.041	5.824	21.610
Distratos	(77.368)	(115.503)	(50.014)	(89.206)
Provisão para risco de crédito	(18.984)	(37.623)	(18.613)	(42.927)
	1.226.091	2.349.018	1.083.428	2.042.975
Impostos sobre as vendas	(21.138)	(42.710)	(16.391)	(27.922)
Receita operacional líquida	1.204.953	2.306.308	1.067.037	2.015.053

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 são como segue:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida proveniente de unidades em construção	2.763.514	5.295.287	2.504.268	4.679.950
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.914.341)	(3.670.486)	(1.725.347)	(3.299.889)
Lucro bruto reconhecido	849.173	1.624.801	778.921	1.380.061

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 são de R\$591.453 e R\$540.282, 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 2025.

Notas Explicativas



23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(99.816)	(186.434)	(92.043)	(166.817)
Custo de locação e administração de imóveis	(131.792)	(285.293)	(102.830)	(156.190)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.862.050)	(3.581.627)	(1.717.119)	(3.218.041)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.093.658)	(4.053.354)	(1.911.992)	(3.541.048)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(129.621)	(243.926)	(109.304)	(209.724)
Honorários da administração	(11.031)	(22.225)	(11.928)	(24.186)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(353)	(669)	(3.902)	(4.837)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.480)	(6.565)	(3.851)	(6.915)
Comissões e corretagens	(48.412)	(94.734)	(59.111)	(115.408)
Premiação comercial	(28.351)	(53.722)	(15.565)	(26.462)
Propaganda e publicidade	(97.116)	(187.751)	(79.088)	(164.679)
Consultorias e serviços	(50.386)	(87.478)	(41.871)	(86.468)
Depreciação e amortização	(19.356)	(39.504)	(22.363)	(46.083)
Utilidades	(2.524)	(5.264)	(2.512)	(5.677)
Treinamentos	(644)	(1.700)	(525)	(1.384)
Outras	(40.755)	(92.856)	(53.696)	(109.726)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(432.029)	(836.394)	(403.716)	(801.549)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(273.147)	(531.035)	(247.383)	(494.064)
Despesas gerais e administrativas	(158.882)	(305.359)	(156.333)	(307.485)
	(432.029)	(836.394)	(403.716)	(801.549)

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
<u>Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</u>				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(58.068)	(108.123)	(54.268)	(97.515)
Custo de locação e administração de imóveis	487	(2.185)	(1.027)	(2.000)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(782.640)	(1.516.000)	(710.284)	(1.317.765)
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(840.221)	(1.626.308)	(765.579)	(1.417.280)
<u>Despesas com vendas, gerais e administrativas:</u>				
Salários, encargos e benefícios	(97.510)	(184.620)	(81.211)	(156.893)
Honorários da administração	(8.384)	(16.798)	(7.774)	(15.558)
Participação no resultado de funcionários e administradores	-	-	(2.816)	(2.912)
Planos de incentivo para funcionários e administradores	(3.248)	(6.100)	(3.830)	(6.873)
Comissões e corretagens	(19.693)	(39.533)	(24.058)	(47.871)
Premiação comercial	(12.852)	(24.667)	(13.156)	(23.627)
Propaganda e publicidade	(72.177)	(139.942)	(51.707)	(110.534)
Consultorias e serviços	(43.593)	(74.006)	(34.921)	(70.351)
Depreciação e amortização	(15.033)	(30.171)	(17.443)	(35.170)
Utilidades	(1.827)	(3.725)	(1.852)	(4.013)
Treinamentos	(556)	(1.528)	(484)	(1.342)
Outras	(27.954)	(68.841)	(30.824)	(67.375)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(302.827)	(589.931)	(270.076)	(542.519)
<u>Classificadas como:</u>				
Despesas com vendas	(172.836)	(338.880)	(144.767)	(298.234)
Despesas gerais e administrativas	(129.991)	(251.051)	(125.309)	(244.285)
	(302.827)	(589.931)	(270.076)	(542.519)

Notas Explicativas



	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(10.611)	(23.190)	(13.434)	(24.584)
Resultado na venda de imobilizado	(181)	(199)	(17)	(110)
Doações – Instituto MRV	(494)	(2.092)	(526)	(2.230)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	-	(25.190)	(19.983)	(19.983)
Perda por redução ao valor recuperável	(568.571)	(568.571)	(806.741)	(1.016.371)
Outras:				
Receitas	8.390	5.361	2.500	13.138
Despesas [1]	(44.234)	(82.080)	(63.869)	(102.412)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(615.701)	(695.961)	(902.070)	(1.152.552)

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(6.242)	(11.453)	(6.403)	(11.674)
Resultado na venda de imobilizado	(181)	(199)	(17)	(19)
Doações – Instituto MRV	(494)	(2.092)	(526)	(2.230)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	-	-	-	-
Outras:				
Receitas	14.195	12.160	(16.591)	(7.291)
Despesas [1]	(22.524)	(42.424)	(20.725)	(39.282)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(15.246)	(44.008)	(44.262)	(60.496)

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

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(145.194)	(302.709)	(148.625)	(307.750)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(86.846)	(83.454)	38.063	32.615
Despesa com venda da carteira [1]	(290.989)	(544.504)	(251.888)	(491.161)
Taxas, tarifas e impostos	(11.579)	(18.603)	(8.406)	(17.332)
Outras despesas financeiras	(30.697)	(54.495)	(23.484)	(46.116)
	(565.305)	(1.003.765)	(394.340)	(829.744)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	70.615	133.850	64.224	121.824
Juros de contratos de mútuo	2.436	4.061	1.696	3.418
Outras receitas financeiras	26.478	45.063	27.429	54.489
	99.529	182.974	93.349	179.731
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	72.577	120.906	55.605	97.715
	172.106	303.880	148.954	277.446
Resultado financeiro	(393.199)	(699.885)	(245.386)	(552.298)

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

Notas Explicativas



	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(80.426)	(176.193)	(105.245)	(222.887)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(86.846)	(83.454)	38.063	32.615
Despesa com venda da carteira [1]	(119.597)	(228.001)	(104.455)	(217.240)
Taxas, tarifas e impostos	(6.397)	(9.614)	(3.866)	(8.997)
Outras despesas financeiras	(20.499)	(33.147)	(8.204)	(16.846)
	(313.765)	(530.409)	(183.707)	(433.355)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	34.363	69.941	39.634	76.026
Juros de contratos de mútuo	3.013	4.049	2.000	3.635
Outras receitas financeiras	12.706	21.573	17.713	36.637
	50.082	95.563	59.347	116.298
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	29.928	49.761	23.022	38.798
	80.010	145.324	82.369	155.096
Resultado financeiro	(233.755)	(385.085)	(101.338)	(278.259)

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

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a) Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/06/26		31/12/25	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			8.642.821	8.642.821	8.189.664	8.189.664
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)		7.772.587	7.772.587	7.387.258	7.387.258
Caixa e bancos	4		333.674	333.674	244.021	244.021
Clientes por prestação de serviços	6 (a)		423.372	423.372	459.657	459.657
Créditos com empresas ligadas			113.188	113.188	98.728	98.728
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado)			3.581.101	3.581.101	3.289.028	3.289.028
Fundos de investimentos restritos	2	5	3.199.614	3.199.614	2.975.830	2.975.830
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	78.250	78.250	118.952	118.952
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		111.262	111.262	14.487	14.487
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	2.936	2.936	6.298	6.298
Conta escrow	2	5	104.640	104.640	64.351	64.351
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	8.280	8.280	9.027	9.027
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	70.534	70.534	73.452	73.452
Aplicação vinculada em poupança	2	5	5.585	5.585	19.057	19.057
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	-	-	7.574	7.574
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			17.439.512	17.374.812	16.967.035	16.827.723
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2		9.584.809	9.520.109	9.619.709	9.480.397
Contas a pagar por aquisição de terrenos			854.256	854.256	853.765	853.765
Contas a pagar por aquisição de investimento			26.157	26.157	34.305	34.305
Fornecedores			938.036	938.036	865.422	865.422
Passivo de cessão	6 (e)		4.705.947	4.705.947	4.312.162	4.312.162
Outros passivos			1.330.307	1.330.307	1.281.672	1.281.672
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			360.213	360.213	297.414	297.414
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		240.443	240.443	240.443	240.443
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (a)	119.770	119.770	56.971	56.971
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado)			2.553.591	2.553.591	2.536.898	2.536.898
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	13	2.553.591	2.553.591	2.536.898	2.536.898

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

Notas Explicativas



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

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contra-tação	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	30/06/26	Efeito total acumulado no resultado	
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap [2]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.403	238.747	(16.707)	(13.408)	(16.363)
Swap	R\$	07/25	MRVE3 [1] / DI + 1,05%	12/26	36.844	32.115	42.336	(10.419)	-	(10.419)
Swap	R\$	12/25	MRVE3 [1] / DI + 1,00%	06/27	201.612	126.520	218.123	(92.644)	-	(92.644)
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	-	-	-	(43.931)	-
Swap [2]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	-	-	-	(23.723)	-
Swap [2]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	-	-	-	(19.997)	-
Swap [2]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	-	-	-	(34.702)	-
Swap [2]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	-	-	-	(20.873)	-
								(119.770)	(156.634)	(119.426)

[1] O preço da ação de fechamento em 30/06/26 foi de R\$5,28/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,02/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$38.007 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$10,73/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$61.686, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

[2] Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

Consolidado e Individual	
Passivo circulante	(103.063)
Passivo não circulante	(16.707)
Total do passivo	(119.770)

Tipo de operação	Moeda	Contra-tação	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/25	Efeito total acumulado no resultado	
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap [1]	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	238.403	238.809	(14.931)	(8.878)	(14.525)
Swap	R\$	12/23	MRVE3 / DI + 1,40%	06/25	66.668	-	-	-	(43.757)	-
Swap	R\$	07/24	MRVE3 / DI + 1,15%	01/26	175.293	-	-	-	(10.923)	-
Swap	R\$	07/25	MRVE3 / DI + 1,05%	12/26	36.844	47.382	39.424	7.574	-	7.574
Swap	R\$	12/25	MRVE3 / DI + 1,00%	06/27	201.612	188.090	203.166	(17.935)	-	(17.935)
Swap [1]	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	-	-	-	(18.055)	-
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	36.005	76.742	(7.219)	(43.574)	-
Swap [1]	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	20.306	42.278	(3.979)	(23.552)	-
Swap [1]	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	15.334	33.966	(3.153)	(19.860)	-
Swap [1]	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	52.233	83.412	(6.966)	(34.329)	-
Swap [1]	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	49.705	68.018	(2.788)	(20.602)	-
								(49.397)	(223.530)	(24.886)

[1] Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

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

Notas Explicativas



	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2026:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(2.204)	(115)	(2.319)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(86.731)	(86.731)
Efeito líquido no resultado	(2.204)	(86.846)	(89.050)
1º semestre de 2026:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(4.530)	(1.838)	(6.368)
Swaps sem <i>hedge</i>	(12.394)	(81.616)	(94.010)
Efeito líquido no resultado	(16.924)	(83.454)	(100.378)

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2025:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(2.177)	11.217	9.040
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(16.190)	-	(16.190)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	26.846	26.846
Efeito líquido no resultado	(18.367)	38.063	19.696
Outros resultados abrangentes	-	14.336	14.336
1º semestre de 2025:			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(3.468)	19.655	16.187
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(41.722)	-	(41.722)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	12.960	12.960
Efeito líquido no resultado	(45.190)	32.615	(12.575)
Outros resultados abrangentes	-	40.448	40.448

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

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, 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
					30/06/26	Seis meses de 2026	31/12/25	Seis meses de 2025
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(240.443)	-	(240.443)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			239.088		(240.443)	-	(240.443)	-
Pontas ativas								
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	238.403	-	238.404	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			244.784		238.403	-	238.404	-
Pontas passivas								
DI + 1,90%					(255.110)	(1.838)	(253.335)	19.655
					(255.110)	(1.838)	(253.335)	19.655
Posição líquida swap					(16.707)	(1.838)	(14.931)	19.655
Posição líquida total					(257.150)	(1.838)	(255.374)	19.655

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

Hedge de fluxo de caixa	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/06/26	Seis meses de 2026	31/12/25	Seis meses de 2025
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$47.000	Dólar + 4%	-	-	-	39.462
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% DI	-	-	-	(31.255)
				Posição líquida swap	-	-	-	8.207
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$35.000	Dólar + 3,85%	-	26.916	3.701	(203)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	-	(24.079)	(10.920)	8.872
				Posição líquida swap	-	2.837	(7.219)	8.669
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$20.000	Dólar + 3,85%	-	15.486	2.115	(181)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	-	(13.905)	(6.094)	4.972
				Posição líquida swap	-	1.581	(3.979)	4.791
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$15.000	Dólar + 3,80%	-	11.510	1.566	(151)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	-	(10.282)	(4.719)	3.878
				Posição líquida swap	-	1.228	(3.153)	3.727
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$60.000	Dólar + 3,98%	-	49.624	6.559	(1.732)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	-	(46.474)	(13.525)	10.766
				Posição líquida swap	-	3.150	(6.966)	9.034
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$60.000	Dólar + 4,37%	-	55.901	3.601	(3.165)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	-	(53.612)	(6.389)	9.185
				Posição líquida swap	-	2.289	(2.788)	6.020
				Posição líquida total	-	11.085	(24.105)	40.448

Notas Explicativas

b) Gerenciamento de riscos*Risco de capital*

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9.825.252	9.860.152	5.061.397	4.946.553
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.914.775)	(3.525.475)	(1.521.531)	(1.888.144)
Dívida líquida	5.910.477	6.334.677	3.539.866	3.058.409
Patrimônio líquido ("PL")	5.201.564	6.155.197	4.578.040	5.327.812
Dívida líquida / PL	113,6%	102,9%	77,3%	57,4%

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2026, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2026 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2026, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2026 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2026. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2026 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [4]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/26	Taxa anual estimada para 2026 [5]	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.400.693	(4.354.348)	(1.953.655)	14,72%	13,99% [1]	-0,73%	14.262
IGP-M	68.803	(15.788)	53.015	3,18%	5,67% [2]	2,49%	1.320
INCC-M	3.077.487	(95.134)	2.982.353	6,70%	5,86% [1]	-0,85%	(25.350)
TR	-	(1.260.064)	(1.260.064)	2,56%	2,05% [1]	-0,51%	6.426
IPCA	1.139.929	(5.807.143)	(4.667.214)	4,64%	5,15% [2]	0,51%	(23.803)
Poupança	83.834	(27.625)	56.209	7,60%	8,17% [2]	0,58%	326
TLP	-	(687.436)	(687.436)	11,59%	12,13% [3]	0,55%	(3.781)
							(30.600)
Cenário I:							
DI	2.400.693	(4.354.348)	(1.953.655)	14,72%	17,49%	2,77%	(54.116)
IGP-M	68.803	(15.788)	53.015	3,18%	4,25%	1,07%	567
INCC-M	3.077.487	(95.134)	2.982.353	6,70%	4,39%	-2,31%	(68.892)
TR	-	(1.260.064)	(1.260.064)	2,56%	2,56%	0,00%	-
IPCA	1.139.929	(5.807.143)	(4.667.214)	4,64%	6,44%	1,80%	(84.010)
Poupança	83.834	(27.625)	56.209	7,60%	6,13%	-1,47%	(826)
TLP	-	(687.436)	(687.436)	11,59%	15,17%	3,58%	(24.610)
							(231.887)
Cenário II:							
DI	2.400.693	(4.354.348)	(1.953.655)	14,72%	20,99%	6,27%	(122.494)
IGP-M	68.803	(15.788)	53.015	3,18%	2,84%	-0,34%	(180)
INCC-M	3.077.487	(95.134)	2.982.353	6,70%	2,93%	-3,77%	(112.435)
TR	-	(1.260.064)	(1.260.064)	2,56%	3,08%	0,52%	(6.552)
IPCA	1.139.929	(5.807.143)	(4.667.214)	4,64%	7,73%	3,09%	(144.217)
Poupança	83.834	(27.625)	56.209	7,60%	4,09%	-3,51%	(1.973)
TLP	-	(687.436)	(687.436)	11,59%	18,20%	6,61%	(45.440)
							(433.291)

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

[3] Dados obtidos no site do BNDES.

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

[5] Variação efetiva do período de seis meses mais a projeção para o período de seis meses do ano 2026.

Notas Explicativas



Conforme requerido pelo CPC 40 - Instrumentos financeiros: Evidenciação (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2026.

Risco de liquidez

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

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de junho de 2026 até o vencimento contratual é como segue:

	12 meses	13 a 24 meses	25 a 36 meses	Após 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.718.523	4.462.925	3.651.242	8.925.590	20.758.280
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	416.282	393.131	359.636	730.838	1.899.887
Passivos não remunerados	1.766.419	828.096	956.011	1.079.893	4.630.419
Total	5.901.224	5.684.152	4.966.889	10.736.321	27.288.586
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.336.234	2.202.078	2.152.340	5.144.204	10.834.856
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	113.998	94.132	298.555	157.522	664.207
Passivos não remunerados	882.416	430.006	379.033	587.434	2.278.889
Total	2.332.648	2.726.216	2.829.928	5.889.160	13.777.952

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

Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (a) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Em dezembro de 2025, houve a quitação da referida dívida e por esse motivo o saldo de R\$11.085 registrado no patrimônio líquido foi transferido para o resultado.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,44, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de junho de 2026 (R\$5,18) 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\$5,18	R\$5,44	R\$6,47	R\$7,76
Empréstimos e financiamentos	(583.928)	(3.022.761)	(3.173.900)	(3.778.452)	(4.534.143)
Fornecedores	(11.108)	(57.502)	(60.377)	(71.877)	(86.253)
Outros passivos	(94.954)	(491.537)	(516.116)	(614.424)	(737.308)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	45.318	234.593	246.323	293.241	351.890
Passivo líquido exposto	(644.672)	(3.337.207)	(3.504.070)	(4.171.512)	(5.005.814)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(166.863)	(834.305)	(1.668.607)

Notas Explicativas



Risco de crédito

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

- (i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.
- (ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating igual ou acima de "A".

Risco socioambiental

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

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 2025.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	188.068	188.068	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(91.113)	(78.281)	(31.192)	(27.296)
Contribuição social (CSLL)	(45.408)	(39.296)	(15.543)	(13.638)
Total - IR e CS	(136.521)	(117.577)	(46.735)	(40.934)
PIS	(24.357)	(21.645)	(8.050)	(7.099)
COFINS	(112.652)	(100.120)	(37.120)	(32.726)
Total - PIS e COFINS	(137.009)	(121.765)	(45.170)	(39.825)
	(273.530)	(239.342)	(91.905)	(80.759)
Circulante	(133.309)	(106.201)	(47.537)	(35.401)
Não circulante	(140.221)	(133.141)	(44.368)	(45.358)
	(273.530)	(239.342)	(91.905)	(80.759)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	70.491	98.554	147.134	155.619
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(18.944)	(15.164)	(5.801)	(6.944)
Saldo final	51.547	83.390	141.333	148.675

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
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	(145.580)	(126.120)	(50.309)	(44.919)
(-) Adiantamentos de clientes	9.059	8.543	3.574	3.985
Passivo diferido	(136.521)	(117.577)	(46.735)	(40.934)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(575.437)	(588.436)	(790.939)	(1.115.876)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal [1]	195.649	200.068	268.919	379.398
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.688.643	3.235.458	1.569.029	2.894.924
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(32.422)	(62.121)	(30.125)	(55.583)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Prejuízo (lucro) da controlada MRV (US)	-	-	-	-
Receitas financeiras - controladas [2]	(16.673)	(29.338)	(11.419)	(21.175)
IRPJ e CSLL nas controladas	(49.095)	(91.459)	(41.544)	(76.758)
IRPJ e CSLL no Individual	(22.023)	(42.904)	(17.610)	(32.904)
Efeito RET 1% [3]	(904)	14.006	2.650	17.834
Outros	1.697	(13.233)	9.080	6.665
Despesa no resultado	(70.325)	(133.590)	(47.424)	(85.163)
Composição do resultado efetivo - Consolidado:				
Corrente	(60.669)	(114.646)	(43.172)	(69.999)
Diferido	(9.656)	(18.944)	(4.252)	(15.164)
	(70.325)	(133.590)	(47.424)	(85.163)

[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 2025. 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 2025.

[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			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(604.612)	(661.388)	(794.248)	(1.137.767)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	205.568	224.872	270.044	386.841
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(135.141)	(96.896)	(225.749)	(280.440)
Patrimônios de afetação	67.873	114.228	59.125	88.166
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(130.939)	(250.028)	(101.445)	(189.825)
Resultado com swaps	(23.926)	(28.716)	(11.718)	(22.690)
Outras (adições) exclusões permanentes	(5.458)	(6.364)	(7.867)	(14.956)
Despesa no resultado	(22.023)	(42.904)	(17.610)	(32.904)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(18.475)	(37.103)	(16.031)	(25.960)
Diferida	(3.548)	(5.801)	(1.579)	(6.944)
	(22.023)	(42.904)	(17.610)	(32.904)

Notas Explicativas



Em 30 de junho de 2026, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

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

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	295.151	290.530	190.189	160.462
Direito de uso - CPC 06 (R2), líquido	(1.625)	15.431	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(246.431)	(687.730)	-	-
Imobilizado (nota 10)	(18.831)	(43.432)	-	-
Intangível (nota 11)	(369)	(1.679)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(203.295)	(475.114)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(36.567)	(11.821)	-	(1.518)
Perda por redução ao valor recuperável (nota 9 e 23)	(568.571)	(1.016.371)	-	-
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(100.378)	(12.575)	(100.378)	(12.575)
Adições de passivo de cessão	66.516	75.518	20.464	34.320
Transação de capital	-	(17.648)	-	-

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	24.396.308	21.895.924	9.905.909	9.282.977
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(19.892.832)	(17.472.639)	(8.009.317)	(7.481.113)
Distratos - receitas estornadas	35.329	20.578	2.311	1.204
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(19.857.503)	(17.452.061)	(8.007.006)	(7.479.909)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	4.538.805	4.443.863	1.898.903	1.803.068
(ii) Receita de indenização por distratos	1.028	629	13	13 [1]
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	3.635	1.702	155	- [1]
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	35.329	20.578	2.311	1.204
Ajustes em contas a receber de clientes	(31.186)	(18.427)	(1.281)	(1.141)
Receita indenização por distratos	(1.028)	(629)	(13)	(13)
Passivo - devolução por distrato	3.115	1.522	1.017	50
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	13.112.828	11.695.441	5.270.416	5.006.607
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(10.587.829)	(9.217.806)	(4.207.534)	(3.986.409)
Distratos - custos de construção	15.045	9.275	125	113
(b) Custo incorrido líquido	(10.572.784)	(9.208.531)	(4.207.409)	(3.986.296)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	2.540.044	2.486.910	1.063.007	1.020.311
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	80,63%	78,74%	79,83%	79,62%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque [2]				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	8.346.423	7.623.506	3.253.740	2.977.620
(b) Custo incorrido	(3.149.646)	(2.933.494)	(1.165.250)	(1.139.902)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	5.196.777	4.690.012	2.088.490	1.837.718

[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 junho de 2026, 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.	21.285.111
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.	6.827
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.	840.780
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.	242.875
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.	2.844.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	3.085.578
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.160.268
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.180.014
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.	1.495
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.	137.808
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.	2.339
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.	368.929
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	494.203
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	68.606
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	728.403
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.	614.840

Notas Explicativas



30. Eventos subsequentes

Em 15 de julho de 2026, a Companhia celebrou o Memorando de Entendimentos com a Mauá Capital Real Estate Ltda. para fins de estruturação de operação de venda de três ativos imobiliários da Luggo com valor potencial de R\$166 milhões.

Em 28 de julho de 2026, a controlada Resia concluiu a venda dos projetos Ten Oaks e Rayzor Ranch, pelo valor total de R\$716,0 milhões (US\$139,0 milhões), integralmente recebidos na mesma data. Em função desta venda, foi registrado impairment de R\$258,6 milhões (US\$50,2 milhões) e encontram-se registrados na rubrica "Propriedades para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda" na data de reporte.

Em consonância com a estratégia de geração de caixa e o plano de desalavancagem do Grupo, em 06 de agosto de 2026, o conselho da controlada Resia aprovou vendas adicionais de ativos pelo valor total de R\$880 milhões (US\$170 milhões). Em 30 de junho de 2026, estes ativos encontram-se registrados na rubrica "Propriedades para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda".

31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de agosto de 2026.

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 junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) 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 (R1) 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 (R1) 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

Chamamos a atenção para a 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 (R1), 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 (R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da 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 agosto de 2026.

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 agosto de 2026.

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 aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026.

(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 aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026.

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 agosto de 2026.

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 aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026.

(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 aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026.

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