



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e Relatório do Auditor Independente

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial.....	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Demonstração do valor adicionado.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	
1. Contexto operacional.....	12
2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais	12
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.....	20
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	20
5. Títulos e valores mobiliários	20
6. Participações em investidas.....	21
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	25
8. Obrigações sociais e trabalhistas	27
9. Obrigações fiscais.....	27
10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	28
11. Partes relacionadas.....	28
12. Patrimônio líquido	29
13. Custos e despesas operacionais.....	31
14. Despesas e receitas financeiras	31
15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	31
16. Autorização para emissão das demonstrações financeiras	35



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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Prime Incorporações e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Examinamos as demonstrações financeiras da Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Base para opinião

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

Ênfases

Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento, pelas investidas, de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (d) e 6, a Companhia detém de forma direta e indireta, participações em empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita das investidas da Companhia requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (d) e 6, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentada como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as

divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Belo Horizonte (MG), 30 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O

	Nota explicativa	31/12/25	31/12/24
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	122	154
Títulos e valores mobiliários	5	4.357	58.954
Créditos com empresas ligadas	11	5.594	4.638
Tributos a recuperar	9	15.957	7.262
Outros ativos		45	660
Total do ativo circulante		26.075	71.668
Ativo não circulante			
Créditos com empresas ligadas	11	125.596	126.302
Créditos com partes relacionadas	11	-	12.967
Instrumentos financeiros derivativos	15 (a)	-	23.812
Outros ativos não circulantes		4.331	4.166
Total do ativo realizável a longo prazo		129.927	167.247
Participações em investidas	6	273.496	276.133
Imobilizado		2.950	4.630
Total do ativo não circulante		406.373	448.010
Total do ativo		432.448	519.678
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores		726	1.462
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	231.454	3.402
Obrigações sociais e trabalhistas	8	5.386	4.723
Obrigações fiscais	9	4.259	3.627
Passivo a descoberto - Investimentos	6	29.296	29.700
Dividendos propostos		-	18.619
Outros passivos		1.070	2.517
Total do passivo circulante		272.191	64.050
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	49.932	268.570
Outros passivos		319	330
Total do passivo não circulante		50.251	268.900
Total do passivo		322.442	332.950
Patrimônio líquido			
Capital social	12 (a)	47.703	47.703
Reserva de lucros		62.303	139.025
Total do patrimônio líquido		110.006	186.728
Total do passivo e patrimônio líquido		432.448	519.678

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	2025	2024
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas com vendas	13	(7)	(32)
Despesas gerais e administrativas	13	(17.575)	(19.321)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		233	253
Resultado de equivalência patrimonial	6	162.131	129.378
Lucro operacional antes do resultado financeiro		144.782	110.278
Resultado financeiro:			
Despesas financeiras	14	(30.310)	(41.808)
Receitas financeiras	14	18.806	9.926
Lucro líquido do exercício		133.278	78.396
Resultado por ação (em R\$):			
Básico	12 (d)	9,00405	5,29631
Diluído	12 (d)	9,00405	5,29631

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	133.278	78.396
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	133.278	78.396

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social	Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total
		Legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	47.487	5.197	74.051	-	126.735
Aumento de capital	216	-	-	-	216
Lucro líquido do exercício	-	-	-	78.396	78.396
Destinação do lucro líquido:					
Constituição de reserva legal	-	3.920	-	(3.920)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(18.619)	(18.619)
Retenção de lucros	-	-	55.857	(55.857)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	47.703	9.117	129.908	-	186.728
Lucro líquido do exercício	-	-	-	133.278	133.278
Destinação do lucro líquido:					
Constituição de reserva legal	-	6.664	-	(6.664)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(31.654)	(31.654)
Dividendos adicionais propostos	-	-	(129.908)	(48.438)	(178.346)
Retenção de lucros	-	-	46.522	(46.522)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	47.703	15.781	46.522	-	110.006

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		133.278	78.396
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	13	244	320
Resultado financeiro (sem efeito de instrumentos financeiros derivativos)		4.510	26.790
Resultado com instrumento financeiro derivativo	15 (a)	5.574	4.936
Resultado de equivalência patrimonial	6	(162.131)	(129.378)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		28	(12)
		(18.497)	(18.948)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução com empresas ligadas		13.870	17.719
(Aumento) redução de outros ativos		(8.245)	(2.217)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(736)	220
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		663	42
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		632	473
Aumento (redução) de outros passivos		(1.000)	633
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(27)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(13.340)	(2.078)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários		73.237	(45.997)
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	6	168.651	146.231
(Aumento) redução de ativo imobilizado e intangível		1.436	1.163
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		243.324	101.397
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital		-	216
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(446)	37
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7	-	(50.000)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	7	(19.189)	(20.374)
Dividendos pagos		(228.619)	(18.895)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		18.238	(10.512)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		(230.016)	(99.528)
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		(32)	(209)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		154	363
No final do exercício	4	122	154
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		(32)	(209)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	2025	2024
Receitas			
Outras receitas		-	272
		-	272
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)			
Custos dos imóveis e serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		-	(5.115)
Valor adicionado bruto		-	(4.843)
Depreciação e amortização		(244)	(320)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		(244)	(5.163)
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	6	162.131	129.378
Receitas financeiras		19.720	9.926
		181.851	139.304
Valor adicionado total a distribuir		181.607	134.141
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal:			
Remuneração direta		801	9.169
Benefícios		583	1.212
FGTS		347	515
		1.731	10.896
Impostos, taxas e contribuições:			
Federais		2.461	1.996
Estaduais		6	37
Municipais		32	202
		2.499	2.235
Remuneração de capitais de terceiros:			
Juros		42.681	41.871
Aluguéis / Arrendamentos		161	743
		42.842	42.614
Remuneração de capitais próprios:			
Lucro líquido do exercício		53.186	59.501
Dividendos		80.092	18.895
Valor adicionado distribuído		180.350	134.141

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”), têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP), sociedades de propósitos específicos (SPE) e Sociedade Limitada (LTDA), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.834/0001-55.

Em dezembro de 2021, a acionista MRV firmou um contrato de compra e venda de ações com os demais acionistas da Companhia. As primeiras realizações ocorreram em abril de 2022, abril de 2023 e maio de 2024. Adicionalmente, no âmbito desse acordo, ficou estabelecido que o valor remanescente da participação a ser adquirida pela MRV, correspondente a R\$41.708, será pago em três parcelas anuais, nos meses de abril de 2027, 2028 e 2029.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante negativo líquido de R\$246.116, patrimônio líquido e reserva de lucros de R\$110.006 e R\$62.303, respectivamente, assim como apresentou lucro líquido de R\$133.278 no exercício findo naquela data.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas, os quais são avalistas dos seus empréstimos, financiamentos e debêntures.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receitas de contratos com clientes.

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

II. Base de mensuração

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

2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras da Companhia.

a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, as controladas em conjunto e coligadas também celebram contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 3%) ou financiamento próprio (aproximadamente 8%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

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

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

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

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

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

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

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

Distratos

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para distratos quando identificam riscos de entrada de fluxos de caixa.

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

b) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 15 (a):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de alta liquidez resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.

- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa e, (ii) aplicações vinculadas em conta corrente, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 15 (a).
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas e outros passivos com exceção de alguns empréstimos, financiamentos e debêntures, que foram designados como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*, alguns instrumentos financeiros derivativos, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de hedge (designações classificadas com hedge de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

As controladas em conjunto e coligadas apresentam como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

As controladas em conjunto e coligadas não identificaram redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

As controladas em conjunto e coligadas revisam periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda esperada de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de “Participações em investidas”, líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

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

d) Participações em investidas

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

e) Imobilizado

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

f) Depreciação e baixa do imobilizado

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

g) Provisões

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

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

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

h) Resultado por ação

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

i) Uso de estimativas e julgamentos

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da depreciação, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado (letras (d) e (e) acima); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (letra (f) acima) e do valor justo de instrumentos financeiros (letra (a) acima).

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

j) Tributação

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

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

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

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social em função do prejuízo fiscal e base negativa de Contribuição Social acumulados. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

k) Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elabora DVA, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.

l) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia, de suas controladas em conjunto e coligadas e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024

Para o exercício de 2025, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “(Aumento) redução com empresas ligadas” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de investimento”, por entender que a natureza destes valores passaram a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa. Desta forma, os valores correspondentes, referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis. Conforme segue:

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- CPC equivalente ao IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- CPC equivalente ao IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação;
- Alterações ao CPC 48 e CPC 40 (R1) - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

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

CPC equivalente ao IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/25	31/12/24
Caixa	6	51
Bancos – conta movimento	116	71
	122	122
Aplicações financeiras:		
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	32
Total	122	154

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 15 (b).

5. Títulos e valores mobiliários

	31/12/25	31/12/24
Fundos de investimentos restritos [1]	4.355	58.954
Aplicações vinculadas em conta corrente [2]	2	-
Total circulante	4.357	58.954

[1] A Companhia 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.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 102,1% da taxa DI (96,0% da taxa DI no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

A composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	31/12/25	31/12/24
Fundos de investimentos	1.811	1.067
Letras financeiras privadas	42	21.432
Operações compromissadas	18	604
Certificados de depósitos bancários (CDB)	40	1.644
Debêntures	7	3.713
Títulos de crédito privado	1.078	30.460
Títulos públicos:		
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	602	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	756	-
Outros	1	34
Total	4.355	58.954

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

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 15 (b).

6. Participações em investidas

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

	31/12/25			2025		31/12/24			2024	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto:										
SCP ST Afonsos	34,00%	(1.162)	(395)	(1.876)	(638)	34,00%	(130)	(44)	(1.654)	(562)
SCPs (14)		1.295	608	(1.392)	(534)		1.083	544	(963)	(307)
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	50,00%	(2.574)	(1.287)	608	304	50,00%	(2.978)	(1.489)	(2.778)	(1.389)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	104	52	(1.230)	(615)	50,00%	1.334	667	(4.476)	(2.238)
SPEs (28)		(32.943)	(10.752)	(5.121)	(1.726)		(42.033)	(13.753)	(10.443)	(3.853)
Coligadas:										
MRV Construções Ltda.	2,50%	33.588	840	1.498	37	2,50%	32.090	802	338	8
SCP Área Jardim Helvecia	50,00%	(3.899)	(1.950)	(2.717)	(1.359)	50,00%	1.854	927	4.350	2.174
SCP Golden Park	50,00%	3.886	1.943	(1.746)	(873)	50,00%	5.853	2.926	(91)	(45)
SCP Golden Ville	60,00%	8.611	5.167	8.709	5.225	60,00%	6.900	4.140	(14)	(8)
SCP Gran Verona	35,00%	9.002	3.151	5.570	1.950	35,00%	331	116	(3)	(1)
SCP QC 06	50,00%	12.127	6.064	(618)	(309)	50,00%	15.184	7.592	4.481	2.240
SCP QN 110 Terracap	50,00%	2.255	1.128	(1.713)	(857)	50,00%	4.708	2.354	3.355	1.677
SCP SV Rizzo	50,00%	10.149	5.075	6.572	3.286	50,00%	23.550	11.775	22.574	11.287
SCP Trento 01	50,00%	24.896	12.448	16.015	8.008	50,00%	5.593	2.796	2.994	1.499
SCP Trento 03	35,00%	8.816	3.086	7.053	2.469	35,00%	4.286	1.500	(19)	(7)
SCP Trento 04	50,00%	832	416	(30)	(15)	50,00%	(112)	(56)	(4.598)	(2.299)
SCP Trento 05	50,00%	447	224	(1.317)	(659)	50,00%	1.921	960	1.335	668
SCP Trento 06	50,00%	367	184	5.064	2.532	50,00%	10.919	5.459	17.815	8.847
SCP Gran Rubi	50,00%	766	383	361	181	50,00%	484	243	(1.653)	(827)
SCP Torres do Campo	50,00%	5.904	2.952	2.630	1.315	50,00%	20.742	10.371	7.190	3.595
SCP MRV Gran Provence	50,00%	969	485	(2.706)	(1.353)	50,00%	3.039	1.520	3.681	1.841
SCP Gran Regence	50,00%	15.695	7.848	13.161	6.581	50,00%	15.886	7.943	10.185	5.092
SCP Snoopy	50,00%	11.914	5.957	7.773	3.887	50,00%	5.420	2.710	(44)	(22)
SCP Soull	50,00%	19.208	9.604	7.516	3.758	50,00%	8.146	4.073	(48)	(24)
SCPs (84)		110.401	27.110	(8.994)	(1.035)		110.268	28.413	(14.007)	(3.489)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	50,00%	2.011	1.006	(4.030)	(2.015)	50,00%	10.573	5.288	23.230	11.616
MRV Prime Projeto MT B2 SPE Ltda.	50,00%	1.205	603	(497)	(249)	50,00%	1.827	914	(1.271)	(635)
MRV Prime Projeto MTR SPE Ltda.	60,00%	(3.408)	(2.045)	(363)	(218)	60,00%	(3.031)	(1.818)	(1.285)	(771)
MRV Prime Projeto MT C SPE Ltda.	70,00%	(487)	(341)	(356)	(249)	70,00%	(131)	(92)	(1.056)	(739)

	31/12/25			2025		31/12/24			2024	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas:										
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	(196)	(98)	(576)	(288)	50,00%	802	401	8.518	4.259
MRV Prime Projeto MT E SPE Ltda.	50,00%	(4.080)	(2.040)	(3.273)	(1.637)	50,00%	(808)	(404)	(930)	(465)
MRV Prime Projeto MTE2 SPE Ltda.	50,00%	13.992	6.996	13.128	6.564	50,00%	269	135	(29)	(15)
MRV Prime Projeto MT O SPE Ltda.	60,00%	2.897	1.738	(1.703)	(1.022)	60,00%	5.140	3.084	642	385
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	(3.151)	(1.260)	(3.788)	(1.515)	40,00%	638	255	5.955	2.382
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	50,00%	14.223	7.112	21.801	10.901	50,00%	2.114	1.057	2.151	1.076
MRV Prime Inc. Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	145.827	72.914	125.234	62.617	50,00%	169.628	84.638	151.216	75.617
Residencial Jardins HQ01 SPE Ltda.	1,00%	70.176	702	(25.058)	(251)	1,00%	72.911	699	80.601	807
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	50,00%	57.946	28.973	91.083	45.542	50,00%	41.990	21.166	28.619	14.322
MRV PRIME Inc. Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	33.805	13.522	56.355	22.542	40,00%	13.313	5.302	19.184	7.679
SPEs (138)		97.525	8.536	15.290	(2.999)		47.799	14.913	(11.661)	(5.002)
Juros capitalizados		-	27.541	-	(5.152)		-	28.406	-	(4.995)
Total das coligadas e controladas em conjunto		668.939	244.200	336.317	162.131		597.372	246.433	341.391	129.378
Participações em investidas				273.496				276.133		
Passivo a descoberto - Investimentos				(29.296)				(29.700)		
Total das coligadas e controladas em conjunto				244.200				246.433		

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:					
Controladas em conjunto:					
SPEs	(14.575)	4.625	(2.037)	-	(11.987)
SCPs	500	885	(1.172)	-	213
Coligadas:					
MRV Construções Ltda.	802	1	37	-	840
SPEs	135.538	(136.943)	137.723	-	136.318
SCPs	95.762	(37.219)	32.732	-	91.275
Juros capitalizados	28.406	-	(5.152)	4.287	27.541
Total das coligadas e controladas em conjunto	246.433	(168.651)	162.131	4.287	244.200
Participações em investidas	276.133	(173.713)	166.789	4.287	273.496
Passivo a descoberto - Investimentos	(29.700)	5.062	(4.658)	-	(29.296)
Total das coligadas e controladas em conjunto	246.433	(168.651)	162.131	4.287	244.200
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:					
Participações em investidas	279.416	(150.341)	138.673	8.385	276.133
Passivo a descoberto - Investimentos	(24.515)	4.110	(9.295)	-	(29.700)
Total das coligadas e controladas em conjunto	254.901	(146.231)	129.378	8.385	246.433

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas da Companhia estão resumidas a seguir:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Controladas em conjunto:						
SCP ST Afonsos	230	205	1.133	1.007	1.363	1.212
SCPs (14)	1.195	1.110	1.164	1.372	2.359	2.482
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	5.972	9.465	7.415	8.549	13.387	18.014
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	2.030	4.153	3.969	4.945	5.999	9.098
SPEs (28)	11.164	14.660	13.117	15.334	24.281	29.994
Coligadas:						
MRV Construções Ltda.	68.788	120.737	14.046	12.345	82.834	133.082
SCP Área Jardim Helvecia	6.494	17.860	10.152	10.611	16.646	28.471
SCP Golden Park	5.918	7.814	6.264	9.897	12.182	17.711
SCP Golden Ville	29.685	20.105	6.777	614	36.462	20.719
SCP Gran Verona	15.250	358	5.829	-	21.079	358
SCP QC 06	18.051	15.230	2.775	2.695	20.826	17.925
SCP QN 110 Terracap	2.920	6.098	3.626	6.051	6.546	12.149
SCP SV Rizzo	29.022	43.503	38.365	52.336	67.387	95.839
SCP Trento 01	37.683	11.770	3.039	1.502	40.722	13.272
SCP Trento 03	14.062	6.357	3.529	-	17.591	6.357
SCP Trento 04	3.344	5.849	4.548	5.785	7.892	11.634
SCP Trento 05	737	1.740	1.497	1.943	2.234	3.683
SCP Trento 06	8.403	21.267	6.388	8.113	14.791	29.380
SCP Gran Rubi	766	1.292	923	1.070	1.689	2.362
SCP Torres do Campo	10.871	36.288	5.679	5.716	16.550	42.004
SCP MRV Gran Provence	3.477	5.070	3.500	5.689	6.977	10.759
SCP Gran Regence	21.535	25.233	16.439	6.776	37.974	32.009
SCP Snoopy	13.363	5.531	3.193	-	16.556	5.531
SCP Soull	18.445	12.629	4.635	-	23.080	12.629
SCPs (84)	75.867	64.833	100.273	116.114	176.140	180.947
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	9.599	26.169	7.661	10.927	17.260	37.096
MRV Prime Projeto MT B2 SPE Ltda.	1.580	2.654	2.839	3.587	4.419	6.241
MRV Prime Projeto MT R SPE Ltda.	2.797	4.089	3.958	5.032	6.755	9.121
MRV Prime Projeto MT C SPE Ltda.	422	446	667	826	1.089	1.272
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	3.989	6.364	7.389	10.072	11.378	16.436
MRV Prime Projeto MT E SPE Ltda.	8.549	17.102	15.171	18.912	23.720	36.014
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	33.340	804	8.349	-	41.689	804
MRV Prime Projeto MT O SPE Ltda.	4.077	5.743	5.584	8.503	9.661	14.246
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	4.948	11.797	8.717	11.797	13.665	23.594
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	34.336	13.261	10.466	3.596	44.802	16.857
MRV Prime Inc. Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	442.393	395.561	313.036	343.312	755.429	738.873
Residencial Jardins HQ01 SPE Ltda.	418.193	478.209	151.470	155.817	569.663	634.026
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	212.333	82.429	85.881	115.311	298.214	197.740
MRV PRIME Inc. Palmas Topos SPE Ltda.	99.876	45.886	31.524	16.157	131.400	62.043
SPEs (138)	214.737	167.779	176.973	189.994	391.710	357.773
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.896.441	1.717.450	1.097.960	1.172.307	2.994.401	2.889.757

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e patrimônio líquido	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Controladas em conjunto:								
SCP ST Afonsos	1.816	1.807	709	(465)	(1.162)	(130)	1.363	1.212
SCPs (14)	1.565	1.581	(501)	(182)	1.295	1.083	2.359	2.482
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	9.623	12.132	6.338	8.860	(2.574)	(2.978)	13.387	18.014
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	3.212	2.513	2.683	5.251	104	1.334	5.999	9.098
SPEs (28)	51.182	62.659	6.042	9.368	(32.943)	(42.033)	24.281	29.994
Coligadas:								
MRV Construções Ltda.	49.246	100.726	-	266	33.588	32.090	82.834	133.082
SCP Área Jardim Helvecia	7.467	5.866	13.078	20.751	(3.899)	1.854	16.646	28.471
SCP Golden Park	3.665	3.944	4.631	7.914	3.886	5.853	12.182	17.711
SCP Golden Ville	9.302	141	18.549	13.678	8.611	6.900	36.462	20.719
SCP Gran Verona	7.851	26	4.226	1	9.002	331	21.079	358
SCP QC 06	5.022	1.158	3.677	1.583	12.127	15.184	20.826	17.925
SCP QN 110 Terracap	1.731	2.196	2.560	5.245	2.255	4.708	6.546	12.149
SCP SV Rizzo	43.547	49.177	13.691	23.112	10.149	23.550	67.387	95.839
SCP Trento 01	12.015	5.560	3.811	2.119	24.896	5.593	40.722	13.272
SCP Trento 03	5.012	296	3.763	1.775	8.816	4.286	17.591	6.357
SCP Trento 04	2.532	3.475	4.528	8.271	832	(112)	7.892	11.634
SCP Trento 05	924	645	863	1.117	447	1.921	2.234	3.683
SCP Trento 06	5.560	7.312	8.864	11.149	367	10.919	14.791	29.380
SCP Gran Rubi	419	987	504	891	766	484	1.689	2.362
SCP Torres do Campo	3.295	4.489	7.351	16.773	5.904	20.742	16.550	42.004
SCP MRV Gran Provence	2.304	2.991	3.704	4.729	969	3.039	6.977	10.759
SCP Gran Regence	9.085	7.898	13.194	8.225	15.695	15.886	37.974	32.009
SCP Snoopy	3.418	111	1.224	-	11.914	5.420	16.556	5.531
SCP Soull	2.542	4.482	1.330	1	19.208	8.146	23.080	12.629
SCPs (84)	20.915	16.746	44.824	53.933	110.401	110.268	176.140	180.947
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	8.266	15.375	6.983	11.148	2.011	10.573	17.260	37.096
MRV Prime Projeto MT B2 SPE Ltda.	1.706	1.909	1.508	2.505	1.205	1.827	4.419	6.241
MRV Prime Projeto MT R SPE Ltda.	6.572	7.075	3.591	5.077	(3.408)	(3.031)	6.755	9.121
MRV Prime Projeto MT C SPE Ltda.	1.417	1.126	159	277	(487)	(131)	1.089	1.272
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	3.367	3.794	8.207	11.840	(196)	802	11.378	16.436
MRV Prime Projeto MT E SPE Ltda.	13.909	16.110	13.891	20.712	(4.080)	(808)	23.720	36.014
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	15.752	533	11.945	2	13.992	269	41.689	804
MRV Prime Projeto MT O SPE Ltda.	2.831	2.960	3.933	6.146	2.897	5.140	9.661	14.246
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	6.990	5.245	9.826	17.711	(3.151)	638	13.665	23.594
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	12.983	11.525	17.596	3.218	14.223	2.114	44.802	16.857
MRV Prime Inc. Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	241.823	213.351	367.779	355.894	145.827	169.628	755.429	738.873
Residencial Jardins HQ01 SPE Ltda.	215.081	259.333	284.406	301.782	70.176	72.911	569.663	634.026
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	129.269	61.196	110.999	94.554	57.946	41.990	298.214	197.740
MRV PRIME Inc. Palmas Topos SPE Ltda.	52.104	23.005	45.491	25.725	33.805	13.313	131.400	62.043
SPEs (138)	235.690	224.175	58.495	85.799	97.525	47.799	391.710	357.773
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.211.010	1.145.630	1.114.452	1.146.755	668.939	597.372	2.994.401	2.889.757

	Resultados											
	Receita operacional líquida		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto:												
SCP ST Afonso	16	(5)	(76)	(35)	(1.888)	(1.664)	72	51	-	(1)	(1.876)	(1.654)
SCPs (14)	(136)	138	(377)	(314)	(843)	(734)	(40)	(31)	4	(22)	(1.392)	(963)
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	1.841	21.846	(705)	(21.780)	(311)	(1.159)	(33)	(1.268)	(184)	(417)	608	(2.778)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	(1.288)	(1.081)	1.099	(2.419)	(722)	(1.080)	(282)	140	(37)	(36)	(1.230)	(4.476)
SPEs (28)	862	(48)	(1.071)	(7.563)	(5.012)	(2.270)	193	29	(93)	(591)	(5.121)	(10.443)
Coligadas:												
MRV Construções Ltda.	241.026	721.949	(241.026)	(721.949)	(632)	73	2.805	342	(675)	(77)	1.498	338
SCP Área Jardim Helvecia	19.427	20.940	(19.293)	(13.595)	(898)	(1.137)	(1.306)	(1.399)	(647)	(459)	(2.717)	4.350
SCP Golden Park	(1.323)	1.948	(145)	(1.661)	(281)	(455)	131	156	(128)	(79)	(1.746)	(91)
SCP Golden Ville	16.875	-	(6.081)	-	(731)	(11)	(995)	(3)	(359)	-	8.709	(14)
SCP Gran Verona	14.439	-	(6.687)	-	(696)	-	(1.312)	(3)	(174)	-	5.570	(3)
SCP QC 06	5.464	14.840	(5.251)	(8.526)	(654)	(1.117)	(106)	(448)	(71)	(268)	(618)	4.481
SCP QN 110 Terracap	396	33.874	(1.509)	(26.016)	(674)	(2.194)	168	(1.554)	(94)	(755)	(1.713)	3.355
SCP SV Rizzo	44.061	40.653	(32.591)	(14.925)	(2.220)	(1.471)	(2.222)	(938)	(456)	(745)	6.572	22.574
SCP Trento 01	23.025	5.812	(5.936)	(1.963)	(474)	(740)	(138)	(1)	(462)	(114)	16.015	2.994
SCP Trento 03	14.442	-	(5.768)	-	(590)	(17)	(763)	(2)	(268)	-	7.053	(19)
SCP Trento 04	1.069	14.864	(461)	(17.643)	(127)	(532)	(414)	(1.005)	(97)	(282)	(30)	(4.598)
SCP Trento 05	(262)	(202)	(865)	1.567	(124)	(164)	(46)	149	(20)	(15)	(1.317)	1.335
SCP Trento 06	32.387	29.412	(23.785)	(9.508)	(1.301)	(1.345)	(1.571)	(136)	(666)	(608)	5.064	17.815
SCP Gran Rubi	(94)	(679)	688	(720)	(127)	(232)	(98)	(3)	(8)	(19)	361	(1.653)
SCP Torres do Campo	32.579	24.694	(26.455)	(15.040)	(1.693)	(1.105)	(929)	(868)	(872)	(491)	2.630	7.190
SCP MRV Gran Provence	(1.787)	5.901	(231)	(1.607)	(427)	(385)	(236)	(28)	(25)	(200)	(2.706)	3.681
SCP Gran Regence	57.908	18.169	(39.592)	(6.839)	(2.971)	(750)	(1.213)	(67)	(971)	(328)	13.161	10.185
SCP Snoopy	13.876	-	(4.932)	-	(477)	(17)	(428)	(27)	(266)	-	7.773	(44)
SCP Soull	14.499	-	(5.206)	-	(677)	(15)	(842)	(33)	(258)	-	7.516	(48)
SCPs (84)	14.390	4.100	(18.479)	(18.409)	(4.013)	(3.246)	(464)	4.335	(428)	(787)	(8.994)	(14.007)
Canto dos Pássaros SPE Ltda.	6.126	60.240	(8.740)	(32.857)	(601)	(2.627)	(852)	(378)	37	(1.148)	(4.030)	23.230
MRV Prime Projeto MT B2 SPE Ltda.	(310)	(474)	67	(772)	(60)	(196)	(170)	234	(24)	(63)	(497)	(1.271)
MRV Prime Projeto MT R SPE Ltda.	77	1.028	(137)	(1.620)	(239)	(391)	(16)	(206)	(48)	(96)	(363)	(1.285)
MRV Prime Projeto MT C SPE Ltda.	160	(60)	(36)	(101)	(450)	(893)	(27)	(3)	(3)	1	(356)	(1.056)
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	1.392	34.085	(1.482)	(21.316)	(558)	(1.778)	158	(1.677)	(86)	(796)	(576)	8.518
MRV Prime Projeto MT E SPE Ltda.	2.917	31.591	(4.077)	(27.670)	(588)	(1.880)	(1.253)	(2.190)	(272)	(781)	(3.273)	(930)
MRV Prime Projeto MT E2 SPE Ltda.	23.832	-	(8.872)	-	(626)	(27)	(681)	(2)	(525)	-	13.128	(29)
MRV Prime Projeto MT O SPE Ltda.	(1.153)	1.825	(110)	(881)	(379)	(302)	39	170	(100)	(170)	(1.703)	642
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	2.745	28.404	(4.733)	(19.430)	(121)	(1.090)	(1.489)	(1.320)	(190)	(609)	(3.788)	5.955
MRV Prime Projeto MT K2 SPE Ltda.	49.018	5.275	(23.223)	(2.398)	(1.476)	(623)	-	-	(1.295)	(103)	21.801	2.151
MRV Prime Inc. Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	463.079	458.368	(280.932)	(259.426)	(22.613)	(25.687)	(27.918)	(13.557)	(6.382)	(8.482)	125.234	151.216
Residencial Jardins HQ01 SPE Ltda.	390.473	603.534	(351.663)	(458.455)	(31.606)	(35.300)	(25.209)	(18.124)	(7.843)	(11.054)	(25.848)	80.601
MRV Prime Centro Oeste SPE Ltda.	227.926	53.238	(114.073)	(19.817)	(9.679)	(3.475)	(9.664)	(341)	(3.409)	(986)	91.083	28.619
MRV PRIME Inc. Palmas Topos SPE Ltda.	139.066	49.757	(71.120)	(26.516)	(3.390)	(2.441)	(5.237)	(514)	(2.964)	(1.102)	56.355	19.184
SPEs (138)	66.391	41.177	(43.332)	(47.421)	1.341	(5.470)	(7.334)	1.673	(1.776)	(1.620)	15.290	(11.661)
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.915.431	2.325.113	(1.357.198)	(1.807.625)	(99.626)	(103.947)	(90.945)	(38.847)	(32.135)	(33.303)	335.527	341.391

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/25			31/12/24
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Debênture - 7ª emissão (CRI)	09/26	IPCA + 5,97%	230.744	-	230.744	222.753
Debênture - 8ª emissão	04/27	DI + 2,03%	1.510	50.000	51.510	51.172
(-) Custo de captação			(800)	(68)	(868)	(1.953)
			231.454	49.932	281.386	271.972

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Captção	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)	Valor originalmente captado [1]
Debênture - 7ª emissão	09/21	Parcela única	Semestral	09/26	IPCA + 5,37%	IPCA + 5,97%	180.000
Debênture - 8ª emissão	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,03%	50.000

[1] Não são considerados os custos de captação.

A 7ª emissão de debêntures da Companhia foi efetuada 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.

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

	2025	2024
Saldo inicial	271.972	297.638
Encargos financeiros provisionados	29.715	30.491
Ajuste ao valor justo	(2.196)	12.425
Amortização do custo na captação de recursos	1.084	1.792
Pagamento de principal	-	(50.000)
Pagamento de encargos financeiros	(19.189)	(20.374)
Saldo final	281.386	271.972

b) Vencimentos

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

	31/12/25	31/12/24
1 ano	232.254	4.487
2 anos	50.000	217.242
3 anos	-	52.196
Total	282.254	273.925

c) Alocação dos encargos financeiros

	2025	2024
Encargos financeiros brutos	45.879	30.491
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(4.287)	(8.385)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 14)	41.592	22.106
<u>Encargos financeiros</u>		
Saldo inicial	28.406	25.016
Encargos financeiros capitalizados	4.287	8.385
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	(5.152)	(4.995)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em investimentos (nota 6)	27.541	28.406

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,47% a.a. (10,41% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e sua avalista MRV se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais

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

8. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/25	31/12/24
Salários e ordenados	653	645
Encargos sociais	685	442
Provisão de férias e encargos	2.567	2.185
Provisão para PLR de empregados e administradores	1.440	1.440
Outros	41	11
Total	5.386	4.723

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.

9. Obrigações fiscais

	31/12/25	31/12/24
PIS e COFINS a recolher	3.680	3.238
Impostos e contribuições retidos de terceiros	41	120
Impostos e contribuições retidos sobre salários	436	344
Outros	102	(75)
Total	4.259	3.627

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, de aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$15.957 (R\$7.262 em 31 de dezembro de 2024), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Em 31 de dezembro de 2025 os processos com probabilidade de perda provável foram de R\$318 (R\$12 em 31 de dezembro de 2024). Os processos com probabilidades de perdas possíveis, foram de R\$34 (R\$13 em 31 de dezembro de 2024).

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

11. Partes relacionadas

		Ativo		Passivo	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>					
Outras partes relacionadas					
Banco Inter S.A.	[1]	35	31	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>					
Investidas					
SCPs e SPEs	[2]	131.190	130.940	-	-
<u>Créditos com partes relacionadas</u>					
Outras partes relacionadas					
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[3]	-	12.967	-	-
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)</u>					
Acionista					
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	1.001	557
MRV Engenharia e Participações S.A.	[5]	-	-	284	1.174

- [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 acionista MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV").
- [2] 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. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a valores a receber de seus acionistas decorrente de operações de mútuos. O saldo foi integralmente recebido durante o ano 2025.
- [4] Operações 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.
- [5] Operações decorrentes de notas de débito referente a gastos pagos pela acionista MRV, que são cobrados da Companhia na proporção de participação em cada empreendimento.

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 - Divulgação sobre partes relacionadas, 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.

	2025	2024
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração [1]	230	1.273
Participação nos lucros e resultados	-	1.694
Benefícios assistenciais	38	187
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	11	79
	279	3.233

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

Em 28 de março de 2025, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$2.800.

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

12. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o capital social da Companhia é conforme demonstrado a seguir:

	31/12/25	31/12/24
Capital social subscrito	47.703	47.703
Quantidade de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	14.800	14.800
Quantidade de ações preferenciais, sem valor nominal (em milhares)	2	2

De acordo com o parágrafo 7º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações da Companhia, exceto no caso de aumento mediante utilização de capital autorizado, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia e as ações preferenciais sempre sem direito a voto.

De acordo com o parágrafo 4º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$48.960.660 (quarenta e oito milhões, novecentos e sessenta mil, seiscentos e sessenta reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG).

Não houve aumentos de capital durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Conselho de Administração (RCA), aprovou o seguinte aumento de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
12/09/24 Aumento de capital	152	1,42	216	47.703	14.802

b) 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 constituiu reserva legal no montante de R\$6.664 (R\$3.920 em 31 de dezembro de 2024), que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (c), parágrafo 1º do artigo 26 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, 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 constituiu reserva de retenção de lucro no montante de R\$46.522 (R\$55.857 em 31 de dezembro de 2024).

c) Dividendos

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

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

Conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, os dividendos de 2025, no valor de R\$210.000 foram pagos em 28 de novembro de 2025 (os de 2024 são apresentados para fins comparativos):

	2025	2024
Resultado do exercício	133.278	78.396
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(6.664)	(3.920)
Resultado disponível para distribuição	126.614	74.476
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	31.654	18.619
Adicional proposto	178.346	-
Total	210.000	18.619

d) 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:

	2025	2024
Resultado básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	133.278	78.396
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	14.802	14.802
Resultado por ação básico e diluído - em R\$	9,00405	5,29631

13. Custos e despesas operacionais

	2025	2024
Despesas com vendas, gerais e administrativas:		
Salários, encargos e benefícios	(10.347)	(10.785)
Honorários da administração	(230)	(1.273)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(1.296)	(896)
Consultorias e serviços	(3.218)	(2.599)
Depreciação e amortização	(244)	(321)
Utilidades	(153)	(196)
Viagens e hospedagens	(637)	(1.225)
Outras	(1.457)	(2.058)
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	(17.582)	(19.353)
Classificadas como:		
Despesas com vendas	(7)	(32)
Despesas gerais e administrativas	(17.575)	(19.321)
	(17.582)	(19.353)

14. Despesas e receitas financeiras

	2025	2024
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 7 (c))	(41.592)	(22.106)
Amortização de custo com captação	(1.084)	(1.792)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	12.786	(17.531)
Taxas, tarifas e impostos	(122)	(68)
Outras despesas financeiras	(298)	(311)
	(30.310)	(41.808)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	18.644	9.005
Juros de contratos de mútuo	1.082	886
Outras receitas financeiras	-	519
Impostos sobre receitas financeiras	(920)	(484)
	18.806	9.926
Resultado financeiro	(11.504)	(31.882)

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a) Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota explicativa	31/12/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			131.312	131.312	144.029	144.029
Caixa e equivalentes de caixa		4	122	122	122	122
Créditos com empresas ligadas		11	131.190	131.190	130.940	130.940
Créditos com partes relacionadas		11	-	-	12.967	12.967
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			4.357	4.357	82.798	82.798
Fundos de investimentos restritos		2	4.355	4.355	58.954	58.954
Aplicação vinculada em conta corrente		2	5	2	-	-
Aplicações financeiras		2	4	-	32	32
Instrumentos financeiros derivativos [1]		2	15 (a)	-	23.812	23.812
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			283.501	284.618	53.528	53.528
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	281.386	282.503	49.219	49.219
Fornecedores			726	726	1.462	1.462
Outros passivos			1.389	1.389	2.847	2.847
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			-	-	222.753	222.753
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]		2	7	-	222.753	222.753

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

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

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

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo, não especulativo, para proteção de sua exposição a taxas de juros do mercado para a captação de CRI. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição dos índices de IPCA pelo DI.

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

Tipo de operação	Contração	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	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]	09/21	IPCA + 5,37% / DI + 1,17%	09/26	180.000	-	-	-	(17.746)	-
							-	(17.746)	-

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

Tipo de operação	Contração	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/24	Efeito total acumulado no resultado		
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	
Swap [1]	09/21	IPCA + 5,37% / DI + 1,17%	09/26	180.000	220.573	186.172	23.812	34.402	(10.590)	
							23.812	34.402	(10.590)	
							Consolidado e Individual			
							Ativo não circulante		23.812	

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

	Efeito no resultado		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2025			
Swaps com hedge de valor justo	(16.164)	10.590	(5.574)
Efeito redutor do hedge	-	2.196	2.196
Efeito líquido no resultado	(16.164)	12.786	(3.378)
2024			
Swaps com hedge de valor justo	161	(5.097)	(4.936)
Efeito redutor do hedge	-	(12.425)	(12.425)
Efeito líquido no resultado	161	(17.522)	(17.361)

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de hedge

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

A Companhia designou formalmente instrumento financeiro derivativo 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 o derivativo quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente.

Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/12/25	2025	31/12/24	2024
CRI - 7ª emissão de debêntures	09/21	09/26	180.000	IPCA + 5,37%	-	2.196	222.753	(2.196)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			180.000		-	2.196	222.753	(2.196)
Pontas ativas								
Operação de <i>swap</i>	10/21	09/26	180.000	IPCA + 5,37%	-	(2.196)	222.769	2.196
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)			180.000		-	(2.196)	222.769	2.196
Pontas passivas								
DI + 1,17%					-	12.786	(198.957)	(12.786)
					-	12.786	(198.957)	(12.786)
Posição líquida <i>swap</i>					-	10.590	23.812	(10.590)
Posição líquida total					-	12.786	246.565	(12.786)

Em setembro de 2025, houve a quitação antecipada do referido instrumento financeiro, mantendo em aberto a debênture relacionada.

b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

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

	31/12/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	281.386	271.972
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(4.479)	(59.108)
Dívida líquida	276.907	212.864
Patrimônio líquido ("PL")	110.006	186.728
Dívida líquida / PL	251,7%	114,0%

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 7.

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

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

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/25	Taxa anual estimada para 2026	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	3.050	(51.510)	(48.460)	14,26%	13,82% [1]	-0,44%	213
IPCA	1.305	(230.744)	(229.439)	4,26%	4,47% [2]	0,21%	(482)
Poupança	2	-	2	7,54%	8,16% [2]	0,63%	-
							(269)
Cenário I:							
DI	3.050	(51.510)	(48.460)	14,26%	17,28%	3,02%	(1.463)
IPCA	1.305	(230.744)	(229.439)	4,26%	5,59%	1,33%	(3.052)
Poupança	2	-	2	7,54%	6,12%	-1,42%	-
							(4.515)
Cenário II:							
DI	3.050	(51.510)	(48.460)	14,26%	20,73%	6,47%	(3.135)
IPCA	1.305	(230.744)	(229.439)	4,26%	6,71%	2,45%	(5.621)
Poupança	2	-	2	7,54%	4,08%	-3,46%	-
							(8.756)

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

Conforme requerido pelo CPC 40 - Instrumentos financeiros: Evidenciação, 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 pela Companhia.

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2025 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	253.743	53.672	307.415
Passivos não remunerados	1.796	319	2.115
Total	255.539	53.991	309.530

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating igual ou acima de “A”.

Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia 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.

16. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 30 de março de 2026.