



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

**Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
31 de dezembro de 2024
e Relatório dos Auditores Independentes**

Prime Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	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	12



**Shape the future
with confidence**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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, 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 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2024, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação 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 (f) e 7, 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2024 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (f) e 7, 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 2024, 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.



**Shape the future
with confidence**

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.



**Shape the future
with confidence**

- 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), 27 de março de 2025.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota Explicativa	2024	2023
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	154	363
Títulos e valores mobiliários	5	58.954	3.395
Créditos com empresas ligadas	6	4.638	5.461
Outros ativos		7.922	6.075
Total do ativo circulante		<u>71.668</u>	<u>15.294</u>
Ativo Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Créditos com empresas ligadas	6	126.302	140.280
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	12.967	15.883
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	23.812	18.235
Total do realizável a longo prazo		<u>167.247</u>	<u>178.196</u>
Participações em investidas	7	276.133	279.416
Imobilizado	8	4.630	6.111
Intangível		-	2
Total do ativo não circulante		<u>448.010</u>	<u>463.725</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>519.678</u>	<u>479.019</u>
PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.462	1.242
Empréstimos, financiamentos	9	3.402	52.713
Salários, encargos sociais e benefícios	10	4.723	4.684
Impostos e contribuições a recolher	11	3.627	3.154
Obrigações com empresas ligadas	13 (a)	1.731	1.663
Passivo a descoberto - Investimentos	7	29.700	24.515
Lucros e Dividendos a pagar	14 (a)	18.619	18.895
Outras contas a pagar		786	153
Total do passivo circulante		<u>64.050</u>	<u>107.019</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos	9	268.570	244.925
Outras contas a pagar		330	340
Total do passivo não circulante		<u>268.900</u>	<u>245.265</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	14	47.703	47.487
Reservas de lucros		139.025	79.248
Total do patrimônio líquido		<u>186.728</u>	<u>126.735</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>519.678</u>	<u>479.019</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2024	2023
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(32)	(1.082)
Despesas gerais e administrativas	17	(19.321)	(17.660)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		254	102
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>129.378</u>	<u>111.445</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		110.278	92.805
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(41.808)	(21.795)
Receitas financeiras	18	<u>9.926</u>	<u>8.550</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		78.396	79.560
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		78.396	<u>79.560</u>
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	5,2963	5,4307

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
		Legal	Retenção de lucro		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	47.193	1.219	17.364	-	65.776
Aumento Capital - Stock Options	294	-	-	-	294
Lucro do exercício	-	-	-	79.560	79.560
Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	3.978	-	(3.978)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(18.895)	(18.895)
Retenção de lucros	-	-	56.687	(56.687)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	47.487	5.197	74.051	-	126.735
Aumento Capital - Stock Options	216	-	-	-	216
Lucro do exercício	-	-	-	78.396	78.396
Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-
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

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	78.396	79.560
Outros componentes do resultado abrangente		-
Total de resultados abrangentes do exercício	78.396	79.560

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			(Reapresentado)
Lucro líquido do exercício		78.396	79.560
Depreciação e amortização		320	274
Resultado financeiro		26.790	13.988
Resultado de equivalência patrimonial	7	(129.378)	(111.445)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12	(12)	22
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	4.936	(1.059)
		(18.948)	(18.660)
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber		17.719	(628)
(Aumento) redução de outros ativos		(2.217)	(1.996)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
(Aumento) redução de fornecedores		220	-
(Aumento) redução de salários, encargos sociais e benefícios		42	(107)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		473	1.213
(Aumento) redução de outros passivos		633	(161)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		16.870	(1.679)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários		(45.997)	4.721
Aumento (aquisição/aporte) em investimentos	7	146.231	119.133
(Aumento) redução de ativo imobilizado e intangível		1.163	(517)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento		101.397	123.337
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de Capital - Opções de ações		216	294
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		37	(708)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		-	29.319
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(50.000)	(80.002)
Dividendos pagos		(18.895)	(5.788)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(20.374)	(30.771)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(10.512)	(15.075)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento		(99.528)	(102.731)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(209)	267
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		363	96
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	154	363
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(209)	267

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2024	2023
RECEITAS			
Outras receitas		<u>272</u>	<u>111</u>
		272	111
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos)			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		<u>(5.115)</u>	<u>1.435</u>
		(5.115)	1.435
VALOR ADICIONADO BRUTO		(4.843)	1.546
DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO		(320)	(274)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		(5.163)	1.272
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	129.378	111.445
Receitas financeiras	18	9.926	8.550
		139.304	119.995
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		134.141	121.267
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		134.141	121.267
Pessoal:		10.896	8.559
Remuneração direta		9.169	7.227
Benefícios		1.212	879
F.G.T.S		515	453
Impostos, taxas e contribuições:		2.235	1.885
Federais		1.996	1.767
Estaduais		37	39
Municipais		202	79
Remuneração de capitais de terceiros:		42.614	31.263
Juros		41.871	30.754
Aluguéis		743	509
Remuneração de Capitais Próprios:		78.396	79.560
Dividendos		18.895	5.788
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		59.501	73.772

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

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. Barão Homem de Melo, nº 2222, 9º 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 Engenharia e Participações S.A. firmou contrato de compra e venda de ações, junto aos demais acionistas da Companhia. Esta transação foi dividida em quatro tranches, sendo a primeira delas realizada em abril de 2022 e a segunda em abril de 2023 e a terceira em maio de 2024. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação a ser adquirida pela MRV, ficou acordado que o pagamento restante será realizado em junho de 2029.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante positivo líquido de R\$7.618, patrimônio líquido e lucros acumulados de R\$186.728 e R\$139.025, respectivamente, assim como apresentou lucro líquido de R\$78.396 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 e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (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 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 de ativos.

2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados na Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possui participação, para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

(a) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram 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 – Receitas de contratos com clientes, 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 baseado 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 nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento na planta” (aproximadamente 85%). Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- a. Pagamentos direto à incorporadora
- b. Financiamento bancário
- c. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- d. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (a) acima) representam aproximadamente de 15% a 17% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (b) a (d) 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 (itens de (b) a (d) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	15% a 17% da Incorporadora e 83 a 85% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 5%) ou financiamento próprio (aproximadamente 10%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crerios 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 da obrigação 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 chamado de “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 da Companhia. Os custos de 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 tem direito.

Os contratos de compra e venda de imóveis, são 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) Imóveis a comercializar (registrados nas investidas da Companhia)

Os estoques das unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

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

(c) Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

(d) Instrumentos financeiros

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

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e 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 19 (b):

- 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 e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em conta corrente e poupança, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente e de provisão para risco de crédito, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto 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 e suas investidas baixam 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 e de suas investidas estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas a pagar por aquisição de investimentos, passivo de cessão e outras contas a pagar, com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que foram designados como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge e alguns instrumentos financeiros derivativos e contas a pagar de terrenos, cujos credores fazem jus ao recebimento de uma parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

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 e de suas investidas 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, as controladas em conjunto e coligadas 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, as controladas em conjunto e coligadas 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 expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.15.

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 identificou 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.

(e) 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 societárias”, líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações financeiras 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.

(f) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

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

(g) 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.

(h) Depreciação 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 “fôrmas 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. 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 contabilizado prospectivamente.

(i) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado. Adicionalmente, a Companhia e seus empreendimentos testam para *impairment*, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos.

(j) Arrendamento

Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador

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

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii)

custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

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

Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que contêm arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal e sedes regionais. Os referidos contratos têm vigência de até dois anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

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

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

Os contratos de arrendamentos da Companhia não apresentam impactos significativos nas demonstrações financeiras.

(k) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia 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 virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

engenharia da Companhia, revisadas anualmente. As provisões são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “2.2(a)” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias

(m) Resultado por ação

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

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

(n) Programas de incentivos de longo prazo

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

Opções de compra de ações: A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (vesting period), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(o) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração 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 Companhia e suas controladas em conjunto e suas coligadas envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia, suas controladas em conjunto e suas coligadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis; da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, do programa de opções de compra de ações, do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito e do ágio na aquisição de investimentos.

A Companhia, as suas controladas em conjunto e coligadas revisam 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.

(p) 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.

(q) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado.

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 e não controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

As investidas da Companhia adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos em que a Companhia detém participação. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado à alíquota global total de 4% (1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS) ou

1% (0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS) sobre as receitas brutas recebidas.

- Lucro presumido – Adotado por certas investidas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(r) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(s) Ajuste a valor presente

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

(t) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou o segmento operacional, que atende aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 16).

(u) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (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.

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023

Para o exercício de 2024, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros 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:

Demonstrações dos fluxos de caixa	2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício	79.560	-	79.560
Depreciação e amortização	274	-	274
Resultado financeiro	13.988	-	13.988
Resultado de equivalência patrimonial	(111.445)	-	(111.445)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	22	-	22
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(1.059)	-	(1.059)
	(18.660)	-	(18.660)
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber	(628)	-	(628)
(Aumento) redução de outros ativos	(1.996)	-	(1.996)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
(Aumento) redução de salários, encargos sociais e benefícios	(107)	-	(107)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições	1.213	-	1.213
(Aumento) redução de outros passivos	(161)	-	(161)
Juros pagos	(30.771)	30.771	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(32.450)	30.771	(1.679)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	4.721	-	4.721
Aumento (aquisição/aporte) em investimentos	119.133	-	119.133
(Aumento) redução de ativo imobilizado e intangível	(517)	-	(517)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	123.337	-	123.337
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de Capital - Opções de ações	294	-	294
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas	(708)	-	(708)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos	29.319	-	29.319
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(80.002)	-	(80.002)
Dividendos pagos	(5.788)	-	(5.788)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(30.771)	(30.771)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos	(15.075)	-	(15.075)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(71.960)	(30.771)	(102.731)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	267	-	267
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	96	-	96
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	363	-	363
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	267	-	267

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 e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 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 tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;

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

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

IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

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

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

A entidade deve aplicar o 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

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	122	334
Certificado de Depósito Bancários (CDB)	32	29
Total de caixa e equivalentes de caixas	154	363

5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2024, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 95,96% do DI (116,55% do DI em 31 de dezembro de 2023).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Letras financeiras privadas	21.432	902
Operações compromissadas	604	126
Títulos públicos e privados	30.460	1.378
Debêntures	3.713	671
Fundos de investimentos não restritos	1.067	165
Certificados de depósitos a prazo	1.644	69
Títulos públicos:		
Letras financeiras do tesouro (LFT)	-	84
Outros	34	-
Total	58.954	3.395

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19 (d).

6. Créditos com empresas ligadas

A composição dos valores a receber de controladas em conjunto e coligadas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Nota	31/12/24			31/12/23		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	4.638	126.302	130.940	5.461	140.280	145.741
Total		4.638	126.302	130.940	5.461	140.280	145.741

7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	2024	2023	31/12/24	31/12/23	2024	2023
	Controladas em conjunto:									
Outras 15 SCPs			953	2.544	(2.617)	(1.255)	500	1.040	(869)	(437)
Gran Olympus SPE Ltda.	35,00%	35,00%	(4.083)	(3.991)	(92)	2.388	(1.429)	(1.397)	(32)	836
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2.978)	11.857	(2.778)	24.002	(1.489)	5.929	(1.389)	12.001
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.334	8.946	(4.476)	(305)	667	4.473	(2.238)	(153)
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	35,00%	35,00%	(5.036)	(3.687)	(1.350)	(2.712)	(1.763)	(1.290)	(472)	(949)
Top Taguatinga II SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(5.851)	(5.982)	(1.504)	(2.128)	(1.755)	(1.795)	(452)	(639)
Top Taguatinga SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(2.025)	(1.279)	(746)	(3.050)	(608)	(384)	(224)	(915)
Outras 24 SPEs			(25.038)	(15.105)	(6.751)	(5.672)	(8.198)	(4.209)	(2.673)	(2.203)
Juros capitalizados			-	-	-	-	575	515	(101)	(104)
Total das controladas em conjunto			(42.724)	(6.697)	(20.314)	11.268	(13.500)	2.882	(8.450)	7.437
Coligadas:										
MRV Construções Ltda.	2,50%	2,50%	32.090	31.751	338	59	802	794	8	1
SCP Area Jd Helvecia	50,00%	50,00%	1.854	7.233	4.350	6.984	927	3.617	2.174	3.492
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	5.853	9.086	(91)	10.802	2.926	4.543	(45)	5.401
SCP Parque Gran Jardim	60,00%	60,00%	2.799	4.407	(215)	(2.109)	1.679	2.644	(129)	(1.266)
SCP Qc 06	50,00%	50,00%	15.184	24.622	4.481	5.331	7.592	12.311	2.240	2.665
SCP Qn 110 Terracap	50,00%	50,00%	4.708	20.096	3.355	4.170	2.354	10.048	1.677	2.085
SCP Sv Rizzo	50,00%	50,00%	23.550	5.314	22.574	1.511	11.775	2.657	11.287	762
SCP Trento 01	50,00%	35,00%	5.593	1.961	2.994	(56)	2.796	687	1.499	(19)
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	(112)	18.018	(4.598)	16.571	(56)	8.993	(2.299)	8.286
SCP Trento 05	50,00%	50,00%	1.921	1.941	1.335	(505)	960	971	668	(252)
SCP Trento 06	50,00%	35,00%	10.919	1.712	17.815	(20)	5.459	599	8.847	(7)
SCP Gran Rubi	50,00%	50,00%	484	1.694	(1.653)	(846)	243	848	(827)	(423)
SCP Torres Do Campo	50,00%	50,00%	20.742	11.820	7.190	1.867	10.371	5.910	3.595	934
SCP Mrv Gran Provence	50,00%	50,00%	3.039	11.042	3.681	7.565	1.520	5.522	1.841	3.783
SCP Gran Regence	50,00%	50,00%	15.886	4.588	10.185	(16)	7.943	2.294	5.092	(8)
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	2.225	11.104	(854)	13.355	1.113	5.552	(427)	6.677
Outras 87 SCPs			130.327	136.649	(13.066)	(29.112)	38.160	40.849	(2.995)	(5.867)
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	50,00%	50,00%	10.573	10.148	23.230	8.869	5.288	5.074	11.616	4.434
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.201	1.410	(208)	(1.063)	720	846	(125)	(638)
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.827	5.511	(1.271)	1.563	914	2.755	(635)	781
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(3.031)	(1.718)	(1.285)	1.645	(1.818)	(1.030)	(771)	987
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.151	2.520	(747)	(1.640)	575	1.259	(374)	(820)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	60,00%	60,00%	759	957	(155)	(1.599)	455	573	(93)	(960)
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.903	21.046	276	17.476	1.450	10.523	137	8.738
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	70,00%	70,00%	(131)	925	(1.056)	(783)	(92)	648	(739)	(548)
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.251	3.824	(1.127)	1.214	625	1.912	(563)	607
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	802	11.849	8.518	12.245	401	5.925	4.259	6.123
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(808)	30.816	(930)	27.583	(404)	15.408	(465)	13.792
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2.350)	(1.507)	(842)	(3.403)	(1.175)	(754)	(422)	(1.702)
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	625	1.382	(757)	1.877	375	829	(454)	1.126
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	5.140	11.088	642	6.912	3.084	6.653	385	4.147
MRV PRIME Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	60,00%	60,00%	1.522	2.775	(205)	(1.145)	913	1.665	(123)	(687)
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	638	17.252	5.955	19.754	255	6.901	2.382	7.902
Mrv Prime Projeto Mt K2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.114	(581)	2.151	(7)	1.057	(290)	1.076	(3)
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE LTDA.	50,00%	50,00%	169.628	77.708	151.216	79.889	84.638	38.560	75.617	39.951
Residencial Jardins Hq01 SPE LTDA.	1,00%	1,00%	72.911	173.372	80.601	160.206	699	1.733	807	1.606
Mrv Prime Centro Oeste SPE LTDA.	50,00%	50,00%	41.990	2.187	28.619	(450)	21.166	1.055	14.322	(224)
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	40,00%	50,00%	13.313	587	19.184	5.131	5.302	234	7.679	2.052
Outras 131 SPEs			41.006	69.834	(7.925)	(20.295)	11.110	18.200	(2.999)	(3.944)
Juros capitalizados			-	-	-	-	27.831	24.501	(4.895)	(4.956)
Total das coligadas			640.096	744.423	361.705	349.530	259.933	252.019	137.828	104.008
Total das coligadas e controladas em conjunto			597.372	737.726	341.391	360.798	246.433	254.901	129.378	111.445
Investimentos							276.133	279.416		
Passivo a descoberto - Investimentos							(29.700)	(24.515)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							246.433	254.901		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:					
Controladas em conjunto:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	1.040	329	(869)	-	500
Sociedade de propósito específico (SPE's)	1.327	(8.422)	(7.480)	-	(14.575)
Juros capitalizados	515	-	(101)	161	575
Total das controladas em conjunto	2.882	(8.093)	(8.450)	161	(13.500)
Coligadas:					
Sociedades em cotas de participação (SCP's)	108.045	(44.481)	32.198	-	95.762
Sociedade de propósito específico (SPE's)	119.473	(93.657)	110.524	-	136.340
Juros capitalizados	24.501	-	(4.894)	8.224	27.831
Total das coligadas	252.019	(138.138)	137.828	8.224	259.933
Total das coligadas e controladas em conjunto	254.901	(146.231)	129.378	8.385	246.433
Total das coligadas e controladas em conjunto	279.416	(150.341)	138.673	8.385	276.133
Passivo a descoberto - Investimentos	(24.515)	4.110	(9.295)	-	(29.700)
Total	254.901	(146.231)	129.378	8.385	246.433
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:					
Total das coligadas e controladas em conjunto	251.912	(119.133)	111.445	10.677	254.901

As principais informações dos saldos totais dos grupos de contas do ativo, passivo, patrimônio líquido e resultados das sociedades controladas em conjunto e coligadas que possuímos participação podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Controladas em conjunto:						
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	1.315	1.313	2.379	2.943	3.694	4.256
Gran Olympus SPE Ltda.	244	331	88	141	332	472
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	9.465	28.719	8.549	8.384	18.014	37.103
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	4.153	8.782	4.945	7.420	9.098	16.202
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	477	599	1.180	859	1.657	1.458
Top Taguatinga II SPE Ltda.	1.109	1.541	606	828	1.715	2.369
Top Taguatinga SPE Ltda.	2.386	3.272	1.546	1.532	3.932	4.804
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	10.444	12.955	11.914	24.105	22.358	37.060
Total das Controladas em conjunto	29.593	57.512	31.207	46.212	60.800	103.724
Coligadas:						
MRV Construções Ltda.	120.737	107.595	12.345	11.178	133.082	118.773
SCP Area Jd Helvecia	17.860	12.101	10.611	7.592	28.471	19.693
SCP Golden Park	7.814	17.725	9.897	14.366	17.711	32.091
SCP Parque Gran Jardim	2.864	4.548	3.528	4.284	6.392	8.832
SCP Qc 06	15.230	24.772	2.695	3.411	17.925	28.183
SCP Qn 110 Terracap	6.098	29.293	6.051	6.494	12.149	35.787
SCP Sv Rizzo	43.503	9.318	52.336	54.465	95.839	63.783
SCP Trento 01	11.770	6.533	1.502	68	13.272	6.601
SCP Trento 04	5.849	22.692	5.785	8.320	11.634	31.012
SCP Trento 05	1.740	3.255	1.943	2.851	3.683	6.106
SCP Trento 06	21.267	6.371	8.113	4	29.380	6.375
SCP Gran Rubi	1.292	2.117	1.070	1.791	2.362	3.908
SCP Torres Do Campo	36.288	17.641	5.716	1.647	42.004	19.288
SCP Mrv Gran Provence	5.070	17.584	5.689	6.673	10.759	24.257
SCP Gran Regence	25.233	11.111	6.776	26	32.009	11.137
SCP Gran Turques	4.168	19.406	5.620	6.953	9.788	26.359
Outras 87 SCPs - Coligadas	102.781	75.660	107.580	150.170	210.361	225.830
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	26.169	23.141	10.927	9.607	37.096	32.748
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	797	725	692	1.131	1.489	1.856
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	2.654	5.131	3.587	5.302	6.241	10.433
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	4.089	7.400	5.032	7.680	9.121	15.080
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	1.204	2.320	1.897	2.351	3.101	4.671
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	727	1.049	1.722	2.138	2.449	3.187
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	19.191	32.990	8.944	10.204	28.135	43.194
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	446	1.103	826	1.223	1.272	2.326
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	954	1.591	1.643	3.993	2.597	5.584
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	6.364	23.647	10.072	11.999	16.436	35.646
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	17.102	44.758	18.912	24.140	36.014	68.898
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	1.537	3.897	1.766	2.665	3.303	6.562
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	1.323	2.560	2.819	3.530	4.142	6.090
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	5.743	11.509	8.503	10.503	14.246	22.012
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	1.518	2.895	1.772	1.865	3.290	4.760
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	11.797	32.295	11.797	9.751	23.594	42.046
Mrv Prime Projeto Mt K2 SPE Ltda.	13.261	7.100	3.596	-	16.857	7.100
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	395.561	278.452	343.312	259.769	738.873	538.221
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	478.209	487.706	155.817	169.853	634.026	657.559
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	45.886	14.685	16.157	6.129	62.043	20.814
Mrv Prime Centro Oeste SPE Ltda.	82.429	23.803	115.311	25.963	197.740	49.766
Outras 131 SPEs – Coligadas	141.332	151.760	168.739	199.096	310.071	350.856
Total das Coligadas	1.687.857	1.548.239	1.141.100	1.049.185	2.828.957	2.597.424
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.717.450	1.605.751	1.172.307	1.095.397	2.889.757	2.701.148

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Controladas em conjunto:								
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	3.388	3.224	(647)	(1.512)	953	2.544	3.694	4.256
Gran Olympus SPE Ltda.	4.381	4.412	34	51	(4.083)	(3.991)	332	472
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	12.132	12.410	8.860	12.836	(2.978)	11.857	18.014	37.103
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	2.513	2.487	5.251	4.769	1.334	8.946	9.098	16.202
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	6.121	2.639	572	2.506	(5.036)	(3.687)	1.657	1.458
Top Taguatinga II SPE Ltda.	7.110	7.675	456	676	(5.851)	(5.982)	1.715	2.369
Top Taguatinga SPE Ltda.	5.479	3.634	478	2.449	(2.025)	(1.279)	3.932	4.804
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	39.568	45.040	7.828	7.125	(25.038)	(15.105)	22.358	37.060
Total das Controladas em conjunto	80.692	81.521	22.832	28.900	(42.724)	(6.697)	60.800	103.724
Coligadas:								
MRV Construções Ltda.	100.726	86.776	266	246	32.090	31.751	133.082	118.773
SCP Area Jd Helvecia	5.866	3.580	20.751	8.880	1.854	7.233	28.471	19.693
SCP Golden Park	3.944	12.053	7.914	10.952	5.853	9.086	17.711	32.091
SCP Parque Gran Jardim	1.460	1.963	2.133	2.462	2.799	4.407	6.392	8.832
SCP Qc 06	1.158	1.083	1.583	2.478	15.184	24.622	17.925	28.183
SCP Qn 110 Terracap	2.196	3.991	5.245	11.700	4.708	20.096	12.149	35.787
SCP Sv Rizzo	49.177	14.139	23.112	44.330	23.550	5.314	95.839	63.783
SCP Trento 01	5.560	64	2.119	4.576	5.593	1.961	13.272	6.601
SCP Trento 04	3.475	4.704	8.271	8.290	(112)	18.018	11.634	31.012
SCP Trento 05	645	1.522	1.117	2.643	1.921	1.941	3.683	6.106
SCP Trento 06	7.312	88	11.149	4.575	10.919	1.712	29.380	6.375
SCP Gran Rubi	987	1.297	891	917	484	1.694	2.362	3.908
SCP Torres Do Campo	4.489	902	16.773	6.566	20.742	11.820	42.004	19.288
SCP Mrv Gran Provence	2.991	4.460	4.729	8.755	3.039	11.042	10.759	24.257
SCP Gran Regence	7.898	79	8.225	6.470	15.886	4.588	32.009	11.137
SCP Gran Turques	2.025	5.233	5.538	10.022	2.225	11.104	9.788	26.359
Outras 87 SCPs - Coligadas	18.317	17.921	61.717	71.260	130.327	136.649	210.361	225.830
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	15.375	13.559	11.148	9.041	10.573	10.148	37.096	32.748
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	30	178	258	268	1.201	1.410	1.489	1.856
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	1.909	1.990	2.505	2.932	1.827	5.511	6.241	10.433
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	7.075	3.888	5.077	12.910	(3.031)	(1.718)	9.121	15.080
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	781	839	1.169	1.312	1.151	2.520	3.101	4.671
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	844	899	846	1.331	759	957	2.449	3.187
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	15.289	12.494	9.943	9.654	2.903	21.046	28.135	43.194
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	1.126	887	277	514	(131)	925	1.272	2.326
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	618	731	728	1.029	1.251	3.824	2.597	5.584
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	3.794	9.302	11.840	14.495	802	11.849	16.436	35.646
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	16.110	15.703	20.712	22.379	(808)	30.816	36.014	68.898
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	4.206	3.433	1.447	4.636	(2.350)	(1.507)	3.303	6.562
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	1.874	2.782	1.643	1.926	625	1.382	4.142	6.090
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	2.960	3.212	6.146	7.712	5.140	11.088	14.246	22.012
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	785	998	983	987	1.522	2.775	3.290	4.760
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	5.245	9.117	17.711	15.677	638	17.252	23.594	42.046
Mrv Prime Projeto Mt K2 SPE Ltda.	11.525	5.554	3.218	2.127	2.114	(581)	16.857	7.100
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	213.351	216.911	355.894	243.602	169.628	77.708	738.873	538.221
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	259.333	208.542	301.782	275.645	72.911	173.372	634.026	657.559
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	23.005	10.352	25.725	9.875	13.313	587	62.043	20.814
Mrv Prime Centro Oeste SPE Ltda.	61.196	15.533	94.554	32.046	41.990	2.187	197.740	49.766
Outras 131 SPEs - Coligadas	200.281	197.377	68.784	83.644	41.006	69.835	310.071	350.856
Total das coligadas	1.064.938	894.136	1.123.923	958.864	640.096	744.424	2.828.957	2.597.424
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.145.630	975.657	1.146.755	987.764	597.372	737.727	2.889.757	2.701.148

	Resultados												
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Controladas em conjunto:													
Outras 15 SCPs - Controle Compartilhado	133	68	(349)	(337)	(2.398)	(1.098)	20	133	(23)	(21)	(2.617)	(1.255)	
Gran Olympus SPE Ltda.	125	12	(144)	(42)	(89)	4.179	18	1	(2)	(1.762)	(92)	2.388	
Parque Castel Di Veneza SPE Ltda.	21.846	58.859	(21.780)	(30.660)	(1.159)	(2.869)	(1.268)	(120)	(417)	(1.208)	(2.778)	24.002	
Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	(1.081)	7.930	(2.419)	(6.762)	(1.080)	(1.141)	140	(112)	(36)	(220)	(4.476)	(305)	
Pq Chapada do Mirante SPE Ltda.	195	(124)	(1.896)	(187)	335	(2.464)	19	63	(3)	-	(1.350)	(2.712)	
Top Taguatinga II SPE Ltda.	39	39	(1.097)	(954)	(372)	(1.261)	(64)	50	(10)	(2)	(1.504)	(2.128)	
Top Taguatinga SPE Ltda.	21	254	(403)	(1.123)	(356)	(2.111)	7	(67)	(15)	(3)	(746)	(3.050)	
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	(428)	(1.215)	(4.023)	(1.908)	(1.788)	(3.628)	49	1.115	(561)	(36)	(6.751)	(5.672)	
Total das Controladas em conjunto	20.850	65.823	(32.111)	(41.973)	(6.907)	(10.393)	(1.079)	1.063	(1.067)	(3.252)	(20.314)	11.268	
Coligadas:													
MRV Construções Ltda.	721.949	628.003	(721.949)	(628.003)	73	(349)	342	362	(77)	46	338	59	
SCP Area Jd Helvecia	20.940	13.296	(13.595)	(5.058)	(1.137)	(934)	(1.399)	(66)	(459)	(254)	4.350	6.984	
SCP Golden Park	1.948	63.020	(1.661)	(46.249)	(455)	(4.111)	156	(549)	(79)	(1.309)	(91)	10.802	
SCP Parque Gran Jardim	(228)	(297)	105	(1.810)	(141)	(265)	44	269	5	(6)	(215)	(2.109)	
SCP Qc 06	14.840	18.570	(8.526)	(11.546)	(1.117)	(1.621)	(448)	314	(268)	(386)	4.481	5.331	
SCP Qn 110 Terracap	33.874	30.263	(26.016)	(23.130)	(2.194)	(2.247)	(1.554)	(115)	(755)	(601)	3.355	4.170	
SCP Sv Rizzo	40.653	2.908	(14.925)	(1.032)	(1.471)	(305)	(938)	(3)	(745)	(57)	22.574	1.511	
SCP Trento 01	5.812	-	(1.963)	1	(740)	(54)	(1)	(3)	(114)	-	2.994	(56)	
SCP Trento 04	14.864	36.261	(17.643)	(17.142)	(532)	(1.661)	(1.005)	(180)	(282)	(707)	(4.598)	16.571	
SCP Trento 05	(202)	7.511	1.567	(7.241)	(164)	(565)	149	(52)	(15)	(158)	1.335	(505)	
SCP Trento 06	29.412	-	(9.508)	-	(1.345)	(17)	(136)	(3)	(608)	-	17.815	(20)	
SCP Gran Rubi	(679)	519	(720)	(737)	(232)	(423)	(3)	(184)	(19)	(21)	(1.653)	(846)	
SCP Torres Do Campo	24.694	4.720	(15.040)	(2.302)	(1.105)	(430)	(868)	(31)	(491)	(90)	7.190	1.867	
SCP Mrv Gran Provence	5.901	35.494	(1.607)	(25.006)	(385)	(2.039)	(28)	(169)	(200)	(715)	3.681	7.565	
SCP Gran Regence	18.169	-	(6.839)	-	(750)	(13)	(67)	(2)	(328)	(1)	10.185	(16)	
SCP Gran Turques	2.556	46.160	(2.846)	(29.846)	(130)	(1.886)	(323)	(112)	(111)	(961)	(854)	13.355	
Outras 87 SCPs - Coligadas	1.772	26.615	(15.668)	(50.913)	(3.035)	(9.960)	4.546	5.963	(681)	(817)	(13.066)	(29.112)	
Canto Dos Passaros SPE Ltda.	60.240	30.637	(32.857)	(18.963)	(2.627)	(1.641)	(378)	(530)	(1.148)	(634)	23.230	8.869	
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	(3)	(124)	(131)	(368)	(139)	(339)	76	(230)	(11)	(2)	(208)	(1.063)	
Mrv Prime Proj Mt B2 Inc SPE Ltda.	(474)	4.849	(772)	(2.870)	(196)	(180)	234	(126)	(63)	(110)	(1.271)	1.563	
Mrv Prime Proj. Mt R SPE Ltda.	1.028	24.901	(1.620)	(20.756)	(391)	(1.045)	(206)	(815)	(96)	(640)	(1.285)	1.645	
Mrv Prime Proj. Mt U SPE Ltda.	(369)	(726)	(328)	(872)	(74)	(160)	26	107	(2)	11	(747)	(1.640)	
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE Ltda.	110	(371)	2	(1.096)	(413)	(262)	173	134	(27)	(4)	(155)	(1.599)	
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	22.943	44.001	(20.207)	(23.458)	(1.163)	(2.274)	(888)	74	(409)	(867)	276	17.476	
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE Ltda.	(60)	(17)	(101)	(36)	(893)	(712)	(3)	(16)	1	(2)	(1.056)	(783)	
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	(133)	(60)	(842)	1.083	(50)	(73)	(103)	280	1	(16)	(1.127)	1.214	
Mrv Prime Projeto Mt D2 SPE Ltda.	34.085	24.116	(21.316)	(10.345)	(1.778)	(1.019)	(1.677)	(34)	(796)	(473)	8.518	12.245	
MRV Prime Projeto MT e Incorp. SPE Ltda.	31.591	66.481	(27.670)	(34.575)	(1.880)	(2.662)	(2.190)	(393)	(781)	(1.268)	(930)	27.583	
Mrv Prime Projeto Mt G2 SPE Ltda.	(145)	9.841	(155)	(12.427)	(173)	(381)	(294)	(228)	(75)	(208)	(842)	(3.403)	
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	(357)	16	(295)	2.204	(40)	(454)	(37)	132	(28)	(21)	(757)	1.877	
MRV Prime Projeto MT O Incorp. SPE Ltda.	1.825	40.443	(881)	(29.299)	(302)	(3.138)	170	(278)	(170)	(816)	642	6.912	
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE Ltda.	(209)	(426)	23	(484)	(45)	(217)	40	(22)	(14)	4	(205)	(1.145)	
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	28.404	44.897	(19.430)	(22.471)	(1.090)	(1.907)	(1.320)	164	(609)	(929)	5.955	19.754	
Mrv Prime Projeto Mt K2 SPE Ltda.	5.275	-	(2.398)	-	(623)	(4)	-	(3)	(103)	-	2.151	(7)	
Mrv Prime Inc. Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	458.368	243.328	(259.426)	(141.018)	(25.687)	(14.196)	(13.557)	(3.030)	(8.482)	(5.195)	151.216	79.889	
Residencial Jardins Hq01 SPE Ltda.	603.534	551.762	(458.455)	(335.014)	(35.300)	(36.082)	(18.124)	(9.784)	(11.054)	(10.676)	80.601	160.206	
MRV PRIME Inc Palmas Topos SPE Ltda.	49.757	23.906	(26.516)	(16.805)	(2.441)	(1.176)	(514)	(265)	(1.102)	(529)	19.184	5.131	
Mrv Prime Centro Oeste SPE Ltda.	53.238	-	(19.817)	-	(3.475)	(340)	(341)	(104)	(986)	(6)	28.619	(450)	
Outras 131 SPEs - Coligadas	19.340	64.297	(25.488)	(76.826)	(3.400)	(9.382)	2.678	3.581	(1.055)	(1.965)	(7.925)	(20.295)	
Total das coligadas	2.304.263	2.084.794	(1.775.514)	(1.594.410)	(97.040)	(104.524)	(37.768)	(5.947)	(32.236)	(30.383)	361.705	349.530	
Total das coligadas e controladas em conjunto	2.325.113	2.150.617	(1.807.625)	(1.636.383)	(103.947)	(114.917)	(38.847)	(4.884)	(33.303)	(33.635)	341.391	360.798	

8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 foram como segue:

IMOBILIZADO	Taxas médias anuais de depreciação	31/12/2024			31/12/2023
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	10,48%	158	(100)	58	64
Instalações	10,48%	10	(10)	-	-
Máquinas e Equipamentos	10,00%	13.294	(10.311)	2.983	3.831
Equipamentos de Informática	20,00%	1.458	(1.202)	256	315
Móveis e Utensílios	10,00%	512	(474)	38	42
Veículos	20,00%	458	(326)	132	653
Benfeitorias Imov. Terceiros	10,48%	2.404	(1.241)	1.163	1.080
Imobilizado em Andamento	-	-	-	-	126
Total Imobilizado		18.294	(13.664)	4.630	6.111

Conforme descrito na nota 2.2 (i), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício.

Os valores do item “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$2.714, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Debênture	1.172	50.000	51.172	51.290	50.000	101.290
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.315	219.438	222.753	3.075	197.016	200.091
(-) Custo de captação	(1.085)	(868)	(1.953)	(1.652)	(2.091)	(3.743)
Total	3.402	268.570	271.972	52.713	244.925	297.638

As condições dos empréstimos, financiamentos e debêntures são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Debênture - 7ª emissão – CRI 391º Série (**)	09/21	Parcela única	Semestral	09/26	IPCA	IPCA + 5,37%	IPCA + 5,37%	180.000
Debênture - 8ª emissão	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	CDI	CDI + 1,75%	CDI + 1,75%	50.000

(*) Não são considerado os custos de captação.

(**) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de hedge, detalhada na nota 19 (b)

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

	31/12/24	31/12/23
Saldo Inicial	297.638	346.431
Captações	-	30.000
Encargos financeiros provisionados	30.491	39.908
Ajuste ao valor justo	12.425	(9.028)
Custo na captação de recursos	-	(681)
Amortização do custo na captação de recursos	1.792	1.781
Pagamento de principal	(50.000)	(80.002)
Pagamento de encargos financeiros	(20.374)	(30.771)
Saldo final	<u>271.972</u>	<u>297.638</u>

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/24	31/12/23
1 ano	4.487	54.365
2 anos	217.242	-
3 anos	52.196	197.016
acima de 4 anos	-	50.000
Total	273.925	301.381

A 8ª emissão de debêntures tem como fiadora a MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretroatável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$ 50.000, em abril de 2022.

Captações de recursos no ano de 2021 (CRI), no montante de R\$ 180.000, tem a MRV na qualidade de fiadora, perante a Debenturista, como fiadora, principal pagadora e responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretroatável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os contratos de capital de giro, contemplados por Debênture tem certas 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 corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos da Resia (subsidiária americana da MRV segmento responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA) próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário), denominados Construction Loans e Permanent Loans (Project Loans), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou 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 corresponde 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 corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” 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 2024, 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 e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 277 e 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; cumprir os pagamentos integral de todos e quaisquer valores previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expreso 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.

(b) Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas e apropriados ao resultado, conforme descrito na nota 2.2 (e).

	31/12/24	31/12/23
Encargos financeiros brutos	30.491	39.908
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(8.385)	(10.677)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>22.106</u>	<u>29.231</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	25.016	19.399
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	8.385	10.677
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(4.995)	(5.060)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>28.406</u>	<u>25.016</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 10,41% a.a. (15,33% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

10. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	31/12/24	31/12/23
Salários e encargos	2.538	2.565
Provisão de férias e encargos	2.185	2.119
Total	<u>4.723</u>	<u>4.684</u>

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.

11. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	31/12/24	31/12/23
PIS e COFINS a recolher	3.238	2.688
Impostos e contribuições retidos de terceiros	120	137
Impostos e contribuições retidos sobre salários	344	333
Outros	(75)	(4)
Total	3.627	3.154

12. 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 2024 os processos com probabilidade de perda provável referem-se a causa trabalhista, no montante de R\$12, e em 2023 foi de R\$22 referentes a causas trabalhistas e cível, os processos com probabilidades de perdas possíveis, foram de R\$13 em 2024 e R\$22 em 2023.

13. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/24	31/12/23
Mútuo com empresa ligada	557	918
Obrigações com empresas ligadas	1.174	745
Total	1.731	1.663

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 4% para o período de janeiro a dezembro 2024 e 2023.

As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo soma em R\$19 (R\$45 em 31 de dezembro de 2023).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito referente a gastos pagos pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, o montante de R\$1.174 em 31 de dezembro de 2024 (R\$745 em 31 de dezembro de 2023).

(b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$31 em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, de R\$29.

(c) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com empresas ligadas são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional 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, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 130.940 (R\$ 145.741 em 31 de dezembro de 2023).

(d) Créditos com partes relacionadas

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2024, o montante é de R\$ 12.967 classificado no não circulante (R\$ 15.883 em 31 de dezembro 2023).

(e) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros da Diretoria, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	2024	2023
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração (*)	1.273	1.273
Participação nos lucros e resultados	1.694	1.572
Benefícios assistenciais	187	122
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	79	52
Total	3.233	3.019

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial e vagas de garagens, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. ("Conedi"). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). Em 2024, o contrato foi renovado com vigência até abril de 2025, é reajustável pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA) em 2024 e 2023, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estabelece pagamento mensal total de R\$8.

14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 47.703 (R\$ 47.487 em 31 de dezembro 2023). Em 2024 ocorreu aumento de capital, no montante de R\$ 216, decorrente do exercício de opções de ações.

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações o 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 das mesmas reservas formadas 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.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2024 foram no valor de R\$18.619, sendo R\$5,2963 por ação. No exercício de 2023, a Companhia apurou dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$18.895, sendo R\$5,4307 por ação.

(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 2024, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$3.920 (R\$3.978 em 31 de dezembro de 2023), 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 é constituída pelo saldo remanescente das destinações anteriores.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia constituiu, *ad referendum*, reserva de retenção de lucro no montante de R\$55.857 e R\$56.687, respectivamente.

(c) Planos de incentivo de longo prazo

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 3,5% do capital social (excluídas as ações novas emitidas em decorrência do exercício de Opções), em agosto de 2021, e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, respeitando o limite autorizado do capital, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. Os executivos e colaboradores da Companhia poderão ser habilitados a participar do referido plano.

A Companhia não registrou a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo, devido ao fato dos valores das opções outorgadas não serem representativos nas demonstrações financeiras.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
1	I	nov/16	364	Até 5 anos	R\$ 0,50	Diretores	06/21
2	I	nov/17	112	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	06/22
3	I	nov/18	122	Até 5 anos	R\$ 0,90	Diretores, gestores e colaboradores chave	06/23
4	I	set/21	608	Até 4 anos	R\$ 1,42	Diretores, gestores e colaboradores chave	set/24

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

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2024 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
4	9	152	-	-	(152)	-
Preço médio ponderado das ações		R\$ 1,42	-	-	R\$ 1,42	-

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2023 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
3	6	52	-	-	(52)	-
4	9	304	-	-	(152)	152
		356	-	-	(204)	152
Preço médio ponderado das ações		R\$ 1,43	-	-	R\$ 1,44	R\$ 1,42

Programa	Outras informações				
	No de ações exercíveis (mil)	Custos das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
4	152	216	216	-	-
2024	152	216	216	-	-
2023	356	294	216	0,76	0,76

15. Lucro por ação

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

	2024	2023
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do exercício	78.396	79.560
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	14.802	14.650
Lucro básico por ação	5,2963	5,4307
Resultado diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	78.396	79.560
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	14.802	14.650
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	14.802	14.650
Lucro por ação diluído - em R\$	5,2963	5,4307

16. Segmento operacional

A Administração da Companhia entende que opera um único segmento operacional, sendo este o segmento de incorporação imobiliária, responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros.

17. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	2024	2023
Salários, encargos e benefícios	(10.785)	(6.979)
Honorários da Administração	(1.273)	(1.273)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(896)	(1.512)
Consultoria e Serviços	(2.599)	(4.792)
Depreciação e amortizações	(321)	(273)
Utilidades	(196)	(132)
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	(1.225)	(916)
Seguros	(281)	(310)
Aluguéis	(429)	(342)
Serviços de informática	(70)	(466)
Combustível e lubrificantes	(83)	(75)
Reformas e benfeitorias	(35)	(8)
Outras despesas gerais	(891)	(455)
Outras	(237)	(127)
Total	(19.321)	(17.660)

18. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	2024	2023
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(22.106)	(29.231)
Amortização de custo com captação	(1.792)	(1.780)
Marcação a mercado de Instrumentos financeiros derivativos	(17.531)	14.901
Juros de contratos de mútuo	(19)	(45)
Taxas, tarifas e impostos	(68)	(127)
Ganho/perda sobre operações - swap	162	(4.814)
Outras despesas financeiras	(454)	(699)
	(41.808)	(21.795)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	9.005	7.235
Juros de contratos de mútuo	886	1.228
Outras receitas financeiras	35	87
	9.926	8.550
Resultado financeiro	(31.882)	(13.245)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, 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 9, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada na nota 4 e 5) e pelo patrimônio líquido do Companhia, Categoria de instrumentos financeiros e valor justo.

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

	31/12/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	271.972	297.638
Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários	(59.108)	(3.758)
Dívida (caixa) líquida (o)	212.864	293.880
Patrimônio líquido ("PL")	186.728	126.735
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	1,14	2,32

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 9.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			144.030	144.030	161.958	161.958
Créditos com empresas ligadas		13 (c)	130.940	130.940	145.741	145.741
Créditos com partes relacionadas		13 (d)	12.967	12.967	15.883	15.883
Caixa e equivalentes de caixa		4	123	123	334	334
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação			82.798	82.798	21.659	21.659
Titulos e valores mobiliários	2	5	58.954	58.954	3.395	3.395
Aplicações financeiras	2	4	32	32	29	29
Instrumentos financeiros e derivativos [1]	2	19	23.812	23.812	18.235	18.235
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			51.797	51.797	99.282	99.282
Empréstimos, financiamentos e debêntures		9	49.219	49.219	97.547	97.547
Fornecedores			1.462	1.462	1.242	1.242
Outras contas a pagar			1.116	1.116	493	493
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			222.753	222.753	200.091	200.091
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2	9	222.753	222.753	200.091	200.091

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela 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 2024.

A Companhia 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 CDI.

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/24	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Swap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	set/26	180.000	220.573	186.172	23.812	34.402	(10.590)
							23.812	34.402	(10.590)

(*) Derivativos designados como instrumento de hedge, conforme metodologia de contabilidade de hedge.

	31/12/2024
Ativo circulante	-
Ativo não circulante	23.812
Passivo não circulante	-
Total	23.812

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado
Swap (*)	out/21	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	set/26	180.000	210.337	186.609	18.235	23.728	(5.492)
							18.235	23.728	(5.492)

(*) Derivativos designados como instrumento de hedge, conforme metodologia de contabilidade de hedge.

	31/12/2023
Ativo circulante	-
Ativo não circulante	18.235
Passivo não circulante	-
Total	18.235

	Efeito no resultado		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2024			
Swaps com hedge de valor justo	161	(5.097)	(4.936)
2023			
Swaps com hedge de valor justo	(4.814)	5.873	1.059

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de Hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (d), 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 debênture 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 do respectivo financiamento. Desta forma, tanto o derivativo quanto a debênture são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças no valor justo se compensem mutuamente.

	Instrumento de hedge (swap)	Item protegido
		CRI (Debênture - 7ª emissão - CRI 391ª série)
Valor nominal	180.000	180.000
Data de início	out/21	set/21
Data de vencimento	set/26	set/26

Os efeitos da contabilização de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

Hedge de valor justo	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/2024		31/12/2024	2024
CRI (Debênture - 7ª emissão – CRI 391ª série)	180.000	IPCA + 5,37%/CDI + 1,17%	222.753	(2.196)
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)				
		Pontas ativas		
Operação de swap	180.000	IPCA + 5,37%	222.769	2.196
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)				
		Pontas passivas		
		CDI + 1,17%	(198.957)	(12.786)
		Posição líquida swap	23.812	(10.590)
		Posição líquida total	246.565	(12.786)

(c) Gerenciamento de riscos

Risco

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia esteja exposta somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado pelo Conselho de Administração, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2024, conforme detalhado abaixo:

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

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/24	Taxa anual estimada para 2025 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	58.987	(231.172)	(172.185)	10,78%	15,41% (i)	4,63%	(7.972)	(6.108)
IPCA	180.000	(220.556)	(40.556)	6,54%	4,39% (ii)	-2,15%	872	668
POUPANÇA	12.967	-	12.967	6,43%	8,02% (ii)	1,59%	206	158
							(6.894)	(5.282)
Cenário I								
CDI	58.987	(231.172)	(172.185)	10,78%	19,26%	8,48%	(14.601)	(11.186)
IPCA	180.000	(220.556)	(40.556)	6,54%	5,49%	-1,05%	426	326
POUPANÇA	12.967	-	12.967	6,43%	6,02%	-0,41%	(53)	(41)
							(14.228)	(10.901)
Cenário II								
CDI	58.987	(231.172)	(172.185)	10,78%	23,12%	12,34%	(21.248)	(16.279)
IPCA	180.000	(220.556)	(40.556)	6,54%	6,59%	0,05%	(20)	(15)
POUPANÇA	12.967	-	12.967	6,43%	4,01%	-2,42%	(314)	(241)
							(21.582)	(16.535)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(*) Projeção para o ano 2025.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos empréstimos e financiamentos.

Conforme requerido pelo CPC 40, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2025.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos e debênture. A tabela foi elaborada de acordo com 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 2024 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	-	203.804	69.873	-	273.677
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	-	-	-	-	-
Passivos não remunerados	1.462	-	-	-	1.462
Total	1.462	203.804	69.873	-	275.139

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.

(d) 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:

Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(e) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia, controladas em conjunto e coligadas 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.

20. Tributos sobre lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2024 e 2023, em função do prejuízo fiscal e base negativa de Contribuição Social, acumulados no montante de R\$ 386.260 e R\$ 359.425 respectivamente. 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.

21. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A Companhia entende que a importância segurada está compatível com o seu risco operacional.

22. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 27 de março de 2025.