



## **Informações Trimestrais - ITR**

### **MRV Engenharia e Participações S.A.**

**Informações Contábeis Intermediárias, Consolidadas e Individuais, para o trimestre findo em 31 de março de 2023 e Relatório de Revisão do Auditor Independente**



## **Índice**

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais .....1

### **Informações trimestrais revisadas**

Balanços patrimoniais .....	4
Demonstração dos resultados .....	5
Demonstração dos resultados abrangentes.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Demonstração do valor adicionado.....	9
Notas explicativas às informações trimestrais.....	10



Edifício Statement  
Av. Do Contorno, 5.800  
17º andar - Savassi  
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
Fax: +55 31 3232-2106  
ey.com.br

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais**

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas**

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

### **Ênfases**

#### **Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2.3 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir as correções nos valores correspondentes de 31 de março de 2022, apresentados para fins de comparação, relacionadas ao desreconhecimento de ativos financeiros relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada em julho de 2021 e reconhecimento de ativo de retrocessão e outros ativos, cuja transação não atendia os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, considerando que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Em 11 de maio de 2023 emitimos relatório de revisão sem modificação sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa conclusão continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva.

#### **Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a

aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 05 de julho de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	988.881	733.748	453.283	145.593
Títulos e valores mobiliários	5	1.204.161	1.784.495	716.977	1.288.450
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.503.266	2.487.534	1.174.945	1.204.693
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6	172.289	154.740	81.448	74.228
Imóveis a comercializar	7	4.578.447	4.583.823	1.959.183	2.058.187
Tributos a recuperar	16	109.122	109.807	78.726	79.457
Despesas antecipadas		120.894	102.498	54.878	51.628
Outros ativos		374.990	346.827	164.221	192.450
		<b>10.052.050</b>	<b>10.303.472</b>	<b>4.683.661</b>	<b>5.094.686</b>
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	527.691	-	-	-
Total do ativo circulante		<b>10.579.741</b>	<b>10.303.472</b>	<b>4.683.661</b>	<b>5.094.686</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	5	384.129	373.709	275.069	311.262
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.709.682	1.522.830	751.067	676.916
Imóveis a comercializar	7	4.225.270	4.644.619	2.831.333	3.096.574
Impostos diferidos ativos	26	202.425	-	188.068	-
Créditos com empresas ligadas		85.625	74.095	1.287.342	1.184.651
Despesas antecipadas		81.208	65.043	44.698	30.278
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	57.442	33.069	57.442	33.069
Outros ativos não circulantes		378.321	337.491	234.970	224.004
Total do ativo realizável a longo prazo		<b>7.124.102</b>	<b>7.050.856</b>	<b>5.669.989</b>	<b>5.556.754</b>
Participações em investidas	8	201.023	191.366	3.402.944	3.389.372
Propriedades para investimento	9	3.851.014	4.096.163	71.514	131.394
Imobilizado	10	803.989	778.390	636.079	611.267
Intangível	11	179.812	181.082	171.645	173.006
Total do ativo não circulante		<b>12.159.940</b>	<b>12.297.857</b>	<b>9.952.171</b>	<b>9.861.793</b>
Total do ativo		<b>22.739.681</b>	<b>22.601.329</b>	<b>14.635.832</b>	<b>14.956.479</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		792.333	895.087	570.740	532.270
Contas a pagar por aquisição de investimento		17.113	34.730	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	15.160	213.063	15.160	213.061
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.003.642	1.148.232	1.413.981	878.074
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	978.686	961.985	429.421	391.952
Adiantamentos de clientes	14	221.581	230.772	131.217	132.865
Obrigações sociais e trabalhistas	15	172.160	178.099	79.742	72.136
Obrigações fiscais	16	132.375	145.824	81.839	83.604
Provisão para manutenção de imóveis	17	59.010	55.871	34.426	32.470
Impostos diferidos passivos	26	80.897	84.825	33.994	35.764
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	432.687	421.256	245.508	232.354
Passivo de cessão	6	261.152	248.350	136.628	152.285
Outras contas a pagar		431.611	445.638	99.925	99.173
		<b>5.598.407</b>	<b>5.063.732</b>	<b>3.272.581</b>	<b>2.856.008</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	317.891	-	-	-
Total do passivo circulante		<b>5.916.298</b>	<b>5.063.732</b>	<b>3.272.581</b>	<b>2.856.008</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Contas a pagar por aquisição de investimento		29.919	20.866	15.767	15.602
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	105.837	162.936	105.837	162.936
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	5.757.740	6.280.944	2.994.493	3.434.097
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.728.816	3.330.656	1.657.116	2.080.831
Adiantamentos de clientes	14	234.780	253.542	166.180	179.459
Provisão para manutenção de imóveis	17	192.487	187.970	95.017	95.460
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	78.927	72.829	55.049	49.715
Impostos diferidos passivos	26	99.426	92.230	28.396	24.942
Passivo de cessão	6	444.594	109.256	228.612	61.572
Outras contas a pagar		445.211	452.060	168.071	168.414
Total do passivo não circulante		<b>10.117.737</b>	<b>10.963.289</b>	<b>5.514.538</b>	<b>6.273.028</b>
Total do passivo		<b>16.034.035</b>	<b>16.027.021</b>	<b>8.787.119</b>	<b>9.129.036</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	20 (a)	4.615.807	4.615.408	4.615.807	4.615.408
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		92.117	88.734	92.117	88.734
Reservas de lucros		1.148.929	1.148.381	1.148.929	1.148.381
Ajuste de avaliação patrimonial		(38.329)	(24.692)	(38.329)	(24.692)
Lucros acumulados		30.577	-	30.577	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		<b>5.848.713</b>	<b>5.827.443</b>	<b>5.848.713</b>	<b>5.827.443</b>
Participações não controladoras	20 (g)	856.933	746.865	-	-
Total do patrimônio líquido		<b>6.705.646</b>	<b>6.574.308</b>	<b>5.848.713</b>	<b>5.827.443</b>
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>22.739.681</b>	<b>22.601.329</b>	<b>14.635.832</b>	<b>14.956.479</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Receita operacional líquida	22	1.689.885	1.675.101	712.756	864.484
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.336.432)	(1.343.425)	(643.308)	(702.874)
<b>Lucro bruto</b>		<b>353.453</b>	331.676	<b>69.448</b>	161.610
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(162.064)	(158.422)	(105.021)	(105.198)
Despesas gerais e administrativas	23	(147.045)	(137.144)	(106.290)	(94.705)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(50.770)	98.795	(20.429)	1.088
Resultado de equivalência patrimonial	8	(24.720)	(18.816)	89.277	113.173
<b>(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(31.146)</b>	116.089	<b>(73.015)</b>	75.968
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(173.189)	(53.464)	(127.592)	(35.666)
Receitas financeiras	24	53.553	51.962	40.865	42.003
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	30.353	22.992	17.482	11.836
<b>(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(120.429)</b>	137.579	<b>(142.260)</b>	94.141
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(39.674)	(49.780)	(14.591)	(15.875)
Diferidos	26	200.839	(4.462)	187.428	(1.850)
	26	161.165	(54.242)	172.837	(17.725)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>40.736</b>	83.337	<b>30.577</b>	76.416
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		30.577	76.416		
Acionistas não controladores		10.159	6.921		
		<b>40.736</b>	83.337		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (h)	0,06321	0,15814	0,06321	0,15814
Diluído	20 (h)	0,06321	0,15803	0,06321	0,15803

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro líquido do período	40.736	83.337	30.577	76.416
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	(40.757)	(161.346)	(28.669)	(133.819)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	15.032	(39.154)	15.032	(39.154)
<b>Total de resultados abrangentes do período</b>	<b>15.011</b>	<b>(117.163)</b>	<b>16.940</b>	<b>(96.557)</b>
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	16.940	(96.557)	16.940	(96.557)
Acionistas não controladores	(1.929)	(20.606)	-	-
	<b>15.011</b>	<b>(117.163)</b>	<b>16.940</b>	<b>(96.557)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (reapresentado)	4.615.171	(388)	(26.309)	98.278	102.266	1.230.639	(44.407)	118.384	-	6.093.634	479.992	6.573.626
Aumento de capital	237	-	-	-	-	-	-	-	-	237	-	237
Transações de capital	-	-	-	-	-	294	-	-	-	294	1.476	1.770
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.650	87.650
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(133.819)	-	(133.819)	(27.527)	(161.346)
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(39.154)	-	-	(39.154)	-	(39.154)
Opções de ações	-	-	-	3.533	-	-	-	-	-	3.533	-	3.533
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.203	6.203
Lucro líquido do período (reapresentado)	-	-	-	-	-	-	-	-	76.416	76.416	6.921	83.337
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 (reapresentado)</b>	<b>4.615.408</b>	<b>(388)</b>	<b>(26.309)</b>	<b>101.811</b>	<b>102.266</b>	<b>1.230.933</b>	<b>(83.561)</b>	<b>(15.435)</b>	<b>76.416</b>	<b>6.001.141</b>	<b>554.715</b>	<b>6.555.856</b>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	115.043	102.266	1.046.115	(99.554)	74.862	-	5.827.443	746.865	6.574.308
Aumento de capital	399	-	-	-	-	-	-	-	-	399	-	399
Transações de capital	-	-	-	-	-	548	-	-	-	548	(3.864)	(3.316)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83.265	83.265
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(28.669)	-	(28.669)	(12.088)	(40.757)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	15.032	-	-	15.032	-	15.032
Opções de ações	-	-	-	3.383	-	-	-	-	-	3.383	-	3.383
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.596	32.596
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	30.577	30.577	10.159	40.736
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023</b>	<b>4.615.807</b>	<b>(388)</b>	<b>(26.309)</b>	<b>118.426</b>	<b>102.266</b>	<b>1.046.663</b>	<b>(84.522)</b>	<b>46.193</b>	<b>30.577</b>	<b>5.848.713</b>	<b>856.933</b>	<b>6.705.646</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro líquido do período		40.736	83.337	30.577	76.416
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		31.443	30.908	23.548	24.751
Opções outorgadas reconhecidas	23	3.481	3.642	3.280	3.417
Baixa na venda de imobilizado		925	21.525	893	20.857
Resultados financeiros		66.708	(17.257)	49.959	(13.948)
Resultado de equivalência patrimonial	8	24.720	18.816	(89.277)	(113.173)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	-	(95.267)	-	-
Provisão para manutenção de imóveis		26.821	26.851	12.594	13.761
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		38.577	29.228	24.050	18.096
Provisões para risco de crédito		89.936	57.591	46.665	30.334
Amortização de despesas antecipadas		34.229	39.550	14.150	20.218
Resultado com instrumento financeiro derivativo		27.474	(19.467)	27.476	(13.259)
IRPJ e CSLL diferidos	26	(200.839)	4.462	(187.428)	1.850
PIS e COFINS diferidos		2.055	4.493	1.044	2.054
		186.266	188.412	(42.469)	71.374
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(280.007)	(151.992)	(81.088)	(123.199)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		8.379	1.352	86.391	82.117
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(51.827)	(26.264)	(24.019)	(14.239)
(Aumento) redução de outros ativos		(49.460)	(7.408)	21.766	(34.296)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(95.308)	(60.567)	38.470	(18.365)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		(5.616)	11.299	7.606	3.574
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		39.166	29.424	12.859	11.933
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(12.953)	70.558	775	25.147
Aumento (redução) de outros passivos		(23.312)	40.985	409	525
Juros pagos		(211.064)	(132.728)	(145.862)	(104.365)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(52.301)	(31.492)	(14.906)	(15.948)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(26.037)	(28.732)	(15.582)	(17.019)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(35.732)	(39.100)	(20.953)	(25.622)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(609.806)	(136.253)	(176.603)	(158.383)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(1.621.879)	(1.772.276)	(700.526)	(1.176.194)
Redução em títulos e valores mobiliários		2.221.234	1.967.453	1.334.833	1.171.362
Adiantamentos a empresas ligadas		(19.180)	(8.218)	(536.235)	(310.154)
Recebimentos de empresas ligadas		8.496	3.797	434.840	236.202
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	8.541	361	101.099	35.753
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(10.488)	(4.482)	-	(3.186)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		553	265.137	553	1.658
Aquisição de propriedades para investimento		(421.814)	(862.460)	(5.908)	(22.110)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(60.268)	(91.157)	(47.892)	(67.349)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		105.195	(501.845)	580.764	(134.018)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Recebimentos pela emissão de ações		399	237	399	237
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		10.755	3.974	-	(4.052)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		1.201.910	1.948.717	238.346	848.049
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(511.066)	(871.213)	(157.881)	(516.405)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		363.844	-	165.562	-
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(87.194)	(41.698)	(51.039)	(20.626)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(291.817)	19.373	(291.817)	19.373
Transações de capital		(3.316)	1.770	(41)	294
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	83.265	87.650	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		766.780	1.148.810	(96.471)	326.870
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(7.036)	(65.387)	-	-
<b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		255.133	445.325	307.690	34.469
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do período		733.748	947.928	145.593	308.053
No final do período		988.881	1.393.253	453.283	342.522
<b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		255.133	445.325	307.690	34.469

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
RECEITAS		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita operacional bruta		1.778.757	1.762.347	754.514	910.015
Outras receitas		6.147	13.899	3.729	14.317
Receitas relativas à construção de ativos próprios		8.789	12.365	8.784	12.280
Provisão para risco de crédito		(89.936)	(57.591)	(46.665)	(30.334)
		<b>1.703.757</b>	<b>1.731.020</b>	<b>720.362</b>	<b>906.278</b>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(1.269.974)	(1.078.013)	(697.276)	(693.523)
VALOR ADICIONADO BRUTO		<b>433.783</b>	<b>653.007</b>	<b>23.086</b>	<b>212.755</b>
Depreciação e amortização		(31.443)	(30.908)	(23.548)	(24.751)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		<b>402.340</b>	<b>622.099</b>	<b>(462)</b>	<b>188.004</b>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(24.720)	(18.816)	89.277	113.173
Receitas financeiras		125.751	82.970	80.395	58.880
		<b>101.031</b>	<b>64.154</b>	<b>169.672</b>	<b>172.053</b>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<b>503.371</b>	<b>686.253</b>	<b>169.210</b>	<b>360.057</b>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		296.279	291.883	121.356	101.359
Remuneração direta		231.442	230.407	79.850	67.407
Benefícios		48.559	47.235	30.881	26.503
FGTS		16.278	14.241	10.625	7.449
Impostos, taxas e contribuições:		(15.695)	202.091	(83.984)	109.647
Federais		(59.261)	137.149	(106.325)	67.438
Municipais		43.345	64.386	22.182	41.860
Estaduais		221	556	159	349
Remuneração de capitais de terceiros:		182.051	108.942	101.261	72.635
Juros		140.233	70.569	74.698	47.049
Aluguéis / Arrendamentos		41.818	38.373	26.563	25.586
Remuneração de capitais próprios:		40.736	83.337	30.577	76.416
Lucro retido no período		30.577	76.416	30.577	76.416
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	10.159	6.921	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		<b>503.371</b>	<b>686.253</b>	<b>169.210</b>	<b>360.057</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

## MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

31 de março de 2023.

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

### 1. Contexto operacional

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

#### Resia (Ex. AHS)

Em maio de 2022, o Grupo efetuou o *rebranding* da sua controlada nos Estados Unidos AHS Residential (“AHS”) passando a se chamar “Resia”.

No decorrer de 2022, a Resia concluiu a venda de quatro ativos pelo valor total de US\$361 milhões (R\$1,9 bilhão), com geração de caixa de US\$199 milhões (R\$1 bilhão). Atualmente, a Resia continua avaliando futuras alienações de ativos, a depender das condições do mercado.

#### Venda de recebíveis

No primeiro trimestre de 2023, o Grupo realizou quatro operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$528 milhões, sendo o montante recebido à vista R\$454 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na Nota 6.

### 2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

#### 2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, emitidas em 05 de julho de 2023.

## 2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## 2.3. Reapresentação das informações contábeis intermediárias

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2022, originalmente emitidas em 11 de maio de 2023, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1), em decorrência da revisão do desreconhecimento de ativos financeiros realizado em 2021.

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou uma operação de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e, em decorrência dessa operação, em 31 de dezembro de 2021 havia desreconhecido recebíveis imobiliários no montante de R\$201.687 no Consolidado e R\$101.883 no Individual, e reconhecido ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$105.218 no Consolidado e R\$56.269 no Individual. Os efeitos dessa mesma operação em 31 de março de 2022 correspondiam ao desreconhecimento de recebíveis imobiliários no montante de R\$159.990 no Consolidado e R\$81.527 no Individual e o reconhecimento de ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$100.095 no Consolidado e R\$53.551 no Individual.

Na época, a Companhia entendeu que a operação cumpria os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros. A Companhia revisou a mencionada operação e concluiu que o ativo financeiro não deveria ter sido desreconhecido, uma vez que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Sendo assim, reapresentou os saldos do resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2022, apresentados para fins de comparação, refletindo o não desreconhecimento do ativo financeiro, conforme demonstrado abaixo:

Demonstração dos resultados	Consolidado			Individual		
	1º trimestre de 2022			1º trimestre de 2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	1.675.101	-	1.675.101	864.484	-	864.484
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.343.425)	-	(1.343.425)	(702.874)	-	(702.874)
<b>Lucro bruto</b>	<b>331.676</b>	<b>-</b>	<b>331.676</b>	<b>161.610</b>	<b>-</b>	<b>161.610</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(18.816)	-	(18.816)	110.767	2.406	113.173
Demais receitas (despesas) operacionais	(196.771)	-	(196.771)	(198.815)	-	(198.815)
Resultado financeiro	16.366	5.124	21.490	15.455	2.718	18.173
Imposto de renda e contribuição social	(54.242)	-	(54.242)	(17.725)	-	(17.725)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>78.213</b>	<b>5.124</b>	<b>83.337</b>	<b>71.292</b>	<b>5.124</b>	<b>76.416</b>
Lucro líquido por ação (em R\$):						
Básico	0,14754	0,01060	0,15814	0,14754	0,01060	0,15814
Diluído	0,14744	0,01060	0,15803	0,14744	0,01060	0,15803

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	1º trimestre de 2022			1º trimestre de 2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>						
Lucro líquido do período	78.213	5.124	83.337	71.292	5.124	76.416
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Resultados financeiros	(12.133)	(5.124)	(17.257)	(11.230)	(2.718)	(13.948)
Resultado de equivalência patrimonial	18.816	-	18.816	(110.767)	(2.406)	(113.173)
Outros	103.516	-	103.516	122.079	-	122.079
	188.412	-	188.412	71.374	-	71.374
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(193.690)	41.698	(151.992)	(143.825)	20.626	(123.199)
(Aumento) redução dos demais ativos operacionais	(32.320)	-	(32.320)	33.582	-	33.582
Aumento nos passivos operacionais	91.699	-	91.699	22.814	-	22.814
Outros	(232.052)	-	(232.052)	(162.954)	-	(162.954)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(177.951)	41.698	(136.253)	(179.009)	20.626	(158.383)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(501.845)	-	(501.845)	(134.018)	-	(134.018)
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-	(41.698)	(41.698)	-	(20.626)	(20.626)
Outros	1.190.508	-	1.190.508	347.496	-	347.496
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	1.190.508	(41.698)	1.148.810	347.496	(20.626)	326.870
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(65.387)	-	(65.387)	-	-	-
<b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>445.325</b>	<b>-</b>	<b>445.325</b>	<b>34.469</b>	<b>-</b>	<b>34.469</b>

Demonstração do valor adicionado	Consolidado			Individual		
	1º trimestre de 2022			1º trimestre de 2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas	1.731.020	-	1.731.020	906.278	-	906.278
Insumos adquiridos de terceiros	(1.083.137)	5.124	(1.078.013)	(696.241)	2.718	(693.523)
Valor adicionado bruto	647.883	5.124	653.007	210.037	2.718	212.755
Depreciação e amortização	(30.908)	-	(30.908)	(24.751)	-	(24.751)
Valor adicionado líquido e produzido	616.975	5.124	622.099	185.286	2.718	188.004
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	(18.816)	-	(18.816)	110.767	2.406	113.173
Receitas financeiras	82.970	-	82.970	58.880	-	58.880
Valor adicionado total a distribuir	681.129	5.124	686.253	354.933	5.124	360.057
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	291.883	-	291.883	101.359	-	101.359
Impostos, taxas e contribuições	202.091	-	202.091	109.647	-	109.647
Remuneração de capitais de terceiros	108.942	-	108.942	72.635	-	72.635
Remuneração de capitais próprios	78.213	5.124	83.337	71.292	5.124	76.416
Valor adicionado distribuído	681.129	5.124	686.253	354.933	5.124	360.057

Os efeitos da reapresentação nas demonstrações do resultado abrangente e do patrimônio líquido para o trimestre findo em 31 de março de 2022 se limitaram aos efeitos dos ajustes no lucro líquido do trimestre.

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

#### 3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

### 3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Caixa	212	212	199	192
Bancos – conta movimento	949.378	693.504	441.306	132.083
	<b>949.590</b>	<b>693.716</b>	<b>441.505</b>	<b>132.275</b>
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	905	-	2
Fundos de investimentos não restritos	-	7	-	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	21.824	17.648	11.778	13.309
Operações compromissadas com lastro em debêntures	17.467	21.472	-	-
	<b>39.291</b>	<b>40.032</b>	<b>11.778</b>	<b>13.318</b>
Total	<b>988.881</b>	<b>733.748</b>	<b>453.283</b>	<b>145.593</b>

No trimestre findo em 31 de março de 2023, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 92,2% da taxa de Depósitos Interbancários (DI) no Consolidado e 101,0% da taxa DI no Individual (81,6% da taxa DI no Consolidado e 101,4% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

## 5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.178.836	1.571.302	845.215	1.312.270
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	301.680	336.937	122.247	141.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	1.814	146.306	1.814	138.156
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	45.434	34.894	18.855	6.781
Conta escrow	(v)	56.611	56.899	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		-	10.780	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		3.915	1.084	3.915	1.084
Consórcio imobiliário e outros		-	2	-	-
Total		<b>1.588.290</b>	<b>2.158.204</b>	<b>992.046</b>	<b>1.599.712</b>
Circulante		1.204.161	1.784.495	716.977	1.288.450
Não circulante		384.129	373.709	275.069	311.262
		<b>1.588.290</b>	<b>2.158.204</b>	<b>992.046</b>	<b>1.599.712</b>

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No trimestre findo em 31 de março de 2023, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 81,6% da taxa DI no Consolidado e 82,2% da taxa DI no Individual (119,4% da taxa DI no Consolidado e 120,1% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

(v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

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

Bloqueios para garantias de:	31/03/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	34.918	-	-	15.354	-
Pagamento de dívidas	-	41.014	-	-	-
Propriedades vendidas	-	10.161	-	-	-
Outros	2.295	5.436	1.814	1.367	1.814
<b>Total</b>	<b>37.213</b>	<b>56.611</b>	<b>1.814</b>	<b>16.721</b>	<b>1.814</b>

Bloqueios para garantias de:	31/12/22				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	38.685	-	-	20.055	-
Pagamento de dívidas	-	41.721	137.176	-	137.176
Propriedades vendidas	-	10.435	-	-	-
Outros	7.074	4.743	9.130	6.432	980
<b>Total</b>	<b>45.759</b>	<b>56.899</b>	<b>146.306</b>	<b>26.487</b>	<b>138.156</b>

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Fundos de investimentos	231.543	621.138	166.015	518.742
Letras financeiras privadas	225.022	326.124	161.339	272.362
Operações compromissadas	-	7.425	-	6.201
Certificados de depósitos bancários (CDB)	54.132	78.104	38.812	65.228
Debêntures	25.416	32.650	18.223	27.267
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	41.578	45.687	29.811	38.155
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	378.874	367.107	271.649	306.589
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	-	10.005	-	8.356
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	221.991	82.682	159.166	69.052
Outros	280	380	200	318
<b>Total</b>	<b>1.178.836</b>	<b>1.571.302</b>	<b>845.215</b>	<b>1.312.270</b>

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

## 6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<b>Cientes por:</b>				
Incorporação de imóveis	<b>4.764.465</b>	4.468.525	<b>2.206.498</b>	2.116.379
Ajustes a valor presente	<b>(161.967)</b>	(126.961)	<b>(76.903)</b>	(60.978)
Provisão para risco de crédito	<b>(389.550)</b>	(331.200)	<b>(203.583)</b>	(173.792)
	<b>4.212.948</b>	4.010.364	<b>1.926.012</b>	1.881.609
<b>Circulante</b>				
Circulante	<b>2.503.266</b>	2.487.534	<b>1.174.945</b>	1.204.693
Não circulante	<b>1.709.682</b>	1.522.830	<b>751.067</b>	676.916
	<b>4.212.948</b>	4.010.364	<b>1.926.012</b>	1.881.609
<b>Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas</b>				
	<b>172.289</b>	154.740	<b>81.448</b>	74.228

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no trimestre findo em 31 de março de 2023 foram de 0,78090% ao mês a 0,81650% ao mês (de 0,75640% ao mês a 0,87267% para o mesmo período de 2022).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 47,0% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2023, sendo este R\$2.771.223 (47,5% correspondente a R\$ 2.642.087 em 31 de dezembro de 2022). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 40,2% para a CEF e 0,05% para os demais bancos (43,2% e 0,03% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

### Vendas de recebíveis

Nos primeiros trimestres de 2023 e de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis que foram desconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2022
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23		
Securizadora / Cessionário	Inter	Opea		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não		
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	89.602	75.370
(-) Desconto de cessão	1.396	931	2.327	8.774
Valor da operação	48.366	38.909	87.275	66.596
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	2.664	632
Valor líquido recebido	47.399	37.212	84.611	65.964

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

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

No primeiro trimestre de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis com registro de passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	1º trimestre de 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	
Securizadora	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	438.104
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	25.804
Valor da operação	212.100	200.200	412.300
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	25.500
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	17.511
Valor líquido recebido	190.343	178.946	369.289

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

Em 31 de março de 2023, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$705.746 (R\$357.606 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$261.152 no circulante e R\$444.594 no não circulante (R\$248.350 no circulante e R\$109.256 no não circulante em 31 de dezembro de 2022). Deste saldo, R\$233.676 se encontram indexados à taxa DI + 0,54% a 3,5% a.a. e R\$472.070 ao IPCA + 9% a 10,64% a.a. Estas operações apresentam vencimento máximo até 2029 e suas respectivas despesas financeiras registradas no resultado do trimestre findo em 31 de março de 2023 montam R\$29.123 no consolidado.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Saldo inicial	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
Adições	(137.495)	(85.101)	(71.957)	(43.822)
Recebimentos/reversões	47.559	56.447	25.292	28.086
Baixas	31.586	27.180	16.874	14.062
Saldo final	(389.550)	(349.222)	(203.583)	(183.000)
Circulante	(246.859)	(222.279)	(129.611)	(113.067)
Não circulante	(142.691)	(126.943)	(73.972)	(69.933)
	(389.550)	(349.222)	(203.583)	(183.000)

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.682.166	1.552.050	702.986	660.313
Custo a incorrer (*)	(1.076.735)	(1.015.903)	(444.547)	(417.951)

(\*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	<b>3.352.338</b>	3.296.602	<b>1.535.610</b>	1.548.712
13 a 24 meses	<b>1.347.916</b>	1.274.509	<b>596.131</b>	588.390
25 a 36 meses	<b>522.468</b>	453.183	<b>228.608</b>	204.439
37 a 48 meses	<b>294.050</b>	240.750	<b>121.362</b>	101.754
Após 48 meses	<b>378.342</b>	297.370	<b>147.287</b>	98.627
	<b>5.895.114</b>	5.562.414	<b>2.628.998</b>	2.541.922
<hr/>				
Receita de vendas a apropriar	<b>1.682.166</b>	1.552.050	<b>702.986</b>	660.313
Clientes por incorporação de imóveis	<b>4.212.948</b>	4.010.364	<b>1.926.012</b>	1.881.609
	<b>5.895.114</b>	5.562.414	<b>2.628.998</b>	2.541.922

Em 31 de março de 2023, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.485.515 (R\$2.478.159 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Imóveis em construção	<b>3.562.894</b>	3.557.540	<b>1.565.787</b>	1.545.915
Imóveis concluídos	<b>114.367</b>	106.876	<b>26.620</b>	44.679
Estoques de terrenos	<b>5.040.915</b>	5.495.633	<b>3.149.575</b>	3.523.095
Adiantamentos a fornecedores	<b>85.272</b>	68.069	<b>48.395</b>	40.954
Estoques de materiais	<b>269</b>	324	<b>139</b>	118
Total	<b>8.803.717</b>	9.228.442	<b>4.790.516</b>	5.154.761
<hr/>				
Circulante	<b>4.578.447</b>	4.583.823	<b>1.959.183</b>	2.058.187
Não circulante	<b>4.225.270</b>	4.644.619	<b>2.831.333</b>	3.096.574
	<b>8.803.717</b>	9.228.442	<b>4.790.516</b>	5.154.761

Em 31 de março de 2023, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.849.017 referem-se a projetos lançados e R\$828.244 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.934.953 e R\$729.463 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 31 de março de 2023, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$744.274 e R\$494.972 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$701.420 e R\$484.206 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de março de 2023, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$443.793 e R\$158.116 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$472.850 e R\$190.572 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 8. Participações em investidas

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

	31/03/23			1º trimestre de 2023		31/12/22			1º trimestre de 2022	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
<b>Controladas em conjunto:</b>										
(Reapresentado)										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	78,44%	1.825	1.432	(6.313)	(4.952)	78,44%	8.138	6.384	(5.932)	(4.397)
Mais valia		-	7.739	-	(1.005)		-	8.744	-	(1.662)
Ágio		-	21.003	-	-		-	21.003	-	-
<b>Total MRL [1]</b>		<b>1.825</b>	<b>30.174</b>	<b>(6.313)</b>	<b>(5.957)</b>		<b>8.138</b>	<b>36.131</b>	<b>(5.932)</b>	<b>(6.059)</b>
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	68,67%	91.012	62.498	25.237	17.330	68,67%	65.776	45.168	4.519	2.662
Mais valia		-	392	-	(434)		-	826	-	-
Ágio		-	17.174	-	-		-	17.174	-	-
<b>Total Prime [2]</b>		<b>91.012</b>	<b>80.064</b>	<b>25.237</b>	<b>16.896</b>		<b>65.776</b>	<b>63.168</b>	<b>4.519</b>	<b>2.662</b>
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	5.690	3.699	(84)	(55)	65,00%	6.295	4.092	(20)	(13)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	11.586	5.793	(230)	(115)	50,00%	14.768	7.384	3.967	1.984
Parque Chapada do Mirante SPE Ltda.	65,00%	(3.388)	(2.202)	(2.413)	(1.568)	65,00%	(975)	(634)	(263)	(171)
SPEs e outras (37)		89.474	42.953	566	(1.198)		87.704	44.482	(4.801)	(2.255)
SCPs (34)		17.100	3.101	(3.006)	(1.982)		6.601	3.713	(1.554)	(1.163)
Juros capitalizados		-	-	-	-		-	-	-	(113)
<b>Total das controladas em conjunto</b>		<b>213.299</b>	<b>163.582</b>	<b>13.757</b>	<b>6.021</b>		<b>188.307</b>	<b>158.336</b>	<b>(4.084)</b>	<b>(5.128)</b>
Eliminação de participações indiretas		-	(395.246)	-	(30.741)		-	(388.226)	-	(13.688)
<b>Total das controladas em conjunto</b>		<b>213.299</b>	<b>(231.664)</b>	<b>13.757</b>	<b>(24.720)</b>		<b>188.307</b>	<b>(229.890)</b>	<b>(4.084)</b>	<b>(18.816)</b>
Investimentos - Consolidado			201.023					191.366		
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(432.687)					(421.256)		
<b>Total das controladas em conjunto</b>			<b>(231.664)</b>					<b>(229.890)</b>		
<b>Controladas:</b>										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.045.350	1.045.350	(43.538)	(43.538)	100,00%	1.091.116	1.091.116	60.553	60.553
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.389	29.820	(303)	(288)	95,00%	31.693	30.108	(80)	(76)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,20%	216.182	108.825	(14.374)	(7.359)	51,20%	231.545	116.691	(14.178)	(7.259)
SCP Área Italianos	100,00%	6.161	6.161	(1.870)	(1.870)	80,00%	8.378	6.702	1.624	1.299
SCP Golden Park	50,00%	36.313	18.157	8.373	4.187	50,00%	21.670	10.835	819	410
SCP Gran Club	50,00%	2.643	1.322	31	16	50,00%	4.493	2.247	3.025	1.513
SCP Gran Turques	50,00%	15.223	7.612	6.799	3.400	50,00%	7.002	3.501	(111)	(56)
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	12.098	6.049	(455)	(228)	50,00%	15.792	7.896	4.737	2.369
SCP MRV MRL Goiás 2	50,00%	3.092	1.546	1.122	561	50,00%	1.846	923	6.443	3.222
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	18.567	9.284	(3.824)	(1.912)	50,00%	23.454	11.727	1.458	729
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	22.556	11.278	(4.291)	(2.146)	50,00%	28.545	14.273	3.504	1.752
SCP MRV MRL RJ Happyland LII Emp 03	60,00%	13.269	7.961	5.397	3.238	60,00%	7.492	4.495	8	5
SCP MRV Quinto Tolentino 1	65,00%	36.099	23.464	(1)	(1)	65,00%	34.220	22.243	3.295	2.142
SCP QN 110 Terracap	50,00%	31.507	15.754	7.943	3.972	50,00%	28.143	14.072	34	17
SCPs (230)		612.048	348.567	(2.834)	(2.885)		633.173	356.457	295	(1.265)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	16.137	16.137	(9.172)	(9.172)	100,00%	25.321	25.321	5.068	5.068
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	24.884	24.884	10.416	10.416	100,00%	14.463	14.463	63	63
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	967	957	23	23	99,00%	945	936	(2.913)	(2.884)
Casasmais Macaúba SPE Ltda.	67,00%	7.789	5.219	4.341	2.908	67,00%	5.392	3.613	(299)	(200)
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	7.793	4.676	(5.713)	(3.428)	60,00%	27.150	16.290	5.730	3.438
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	275	275	(1.460)	(1.460)	100,00%	1.735	1.735	(2.434)	(2.434)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	15.971	15.971	2.263	2.263	100,00%	14.992	14.992	182	182
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	48.581	48.095	17.662	17.485	99,00%	35.125	34.774	2.917	2.888
MRV Clube Espanhol QT01 SPE Ltda.	100,00%	2.400	2.400	1.542	1.542	100,00%	857	857	(4)	(4)
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	3.036	3.036	2.063	2.063	80,00%	973	778	(4)	(3)
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	9.231	9.231	(691)	(691)	100,00%	9.954	9.954	2.723	2.723
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	99.498	99.498	23.992	23.992	100,00%	104.616	104.616	13.102	13.102
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	8.526	8.526	3.500	3.500	100,00%	4.988	4.988	(62)	(62)
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	11.934	11.934	5.021	5.021	100,00%	50.207	50.207	18.005	18.005
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	13.955	13.955	1.573	1.573	100,00%	11.427	11.427	(23)	(23)
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	99,00%	3.789	3.751	2.766	2.738	99,00%	1.023	1.013	(1)	(1)
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	43.001	43.001	(3.363)	(3.363)	100,00%	62.022	62.022	7.192	7.192
MRV MRL LXII SPE Ltda.	99,00%	155	153	(1.257)	(1.244)	99,00%	1.412	1.398	1.661	1.644
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	257	254	(2.696)	(2.669)	99,00%	2.946	2.917	5.449	5.395
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	9.078	9.078	1.959	1.959	100,00%	7.057	7.057	375	375
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	99,00%	11.332	11.219	9.397	9.303	99,00%	2.100	2.079	(45)	(45)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	82.114	41.057	31.812	15.906	50,00%	57.140	28.570	1.704	852
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	38.535	19.268	14.434	7.217	50,00%	24.561	12.281	4.256	2.128
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	203	201	539	534	99,00%	(337)	(334)	(2.551)	(2.525)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	132.321	130.998	34.159	33.817	99,00%	113.782	112.644	6.639	6.573
MRV Prime LXV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	831	823	(805)	(797)	99,00%	1.636	1.620	4.346	4.303
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	17.254	17.081	3.212	3.180	99,00%	14.040	13.900	(22)	(22)
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	11.581	5.791	3.733	1.867	50,00%	7.923	3.962	1.861	931
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	15.862	7.931	6.273	3.137	50,00%	12.842	6.421	3.304	1.652
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	5.702	2.851	218	109	50,00%	8.070	4.035	3.398	1.699
MRV Prime Projeto MT O Incorporações SPE Ltda.	40,00%	13.472	5.389	4.316	1.726	40,00%	9.156	3.662	1.549	620
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	8.436	3.374	7.119	2.848	40,00%	1.317	527	(4)	(2)
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	97.777	97.777	17.262	17.262	100,00%	83.910	83.910	3.692	3.692
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	89,43%	10.903	9.751	(805)	(720)	89,43%	13.742	12.289	4.616	4.128
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	20.207	20.207	5.132	5.132	100,00%	16.301	16.301	923	923
Residencial dos Lirios Incorporações SPE Ltda.	99,00%	1.738	1.721	(684)	(677)	99,00%	2.422	2.398	(2.034)	(2.014)
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	18.966	18.966	6.506	6.506	100,00%	12.785	12.785	3.390	3.390
SPEs e outras (475)		607.084	438.568	(24.056)	(22.644)		626.811	444.296	(22.249)	(20.031)
Juros capitalizados		-	198.700	-	(9.053)		-	174.692	-	(7.770)
<b>Total das controladas</b>		<b>3.524.072</b>	<b>2.993.854</b>	<b>128.706</b>	<b>83.256</b>		<b>3.559.368</b>	<b>2.998.682</b>	<b>140.926</b>	<b>118.301</b>
<b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>		<b>3.737.371</b>	<b>3.157.436</b>	<b>142.463</b>	<b>89.277</b>		<b>3.747.675</b>	<b>3.157.018</b>	<b>136.842</b>	<b>113.173</b>
Investimentos - Individual			3.402.944					3.389.372		
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(245.508)					(232.354)		
<b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>			<b>3.157.436</b>					<b>3.157.018</b>		

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022 e R\$14.114 serão pagos em maio de 2024, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$36.557 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, representando 7.221.082 ações e R\$20.526 e R\$12.825 a serem pagos em maio de 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,44%. Esta transação gerou mais-valia de R\$2.690 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$7.334, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$14.414, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2023, 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$3.423, ágio de R\$17.174 e outros ativos de R\$10.774. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [3] Em 31 de março de 2023, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2022) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de março de 2023, os valores restritos para distribuição montam em R\$105.204 (R\$122.175 em 31 de dezembro de 2022).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>						
<b>Controladas em conjunto:</b>						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	6.384	-	-	(4.952)	-	1.432
Mais valia	8.744	-	-	(1.005)	-	7.739
Ágio	21.003	-	-	-	-	21.003
<b>Total MRL</b>	<b>36.131</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.957)</b>	<b>-</b>	<b>30.174</b>
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	45.168	-	-	17.330	-	62.498
Mais valia	826	-	-	(434)	-	392
Ágio	17.174	-	-	-	-	17.174
<b>Total Prime</b>	<b>63.168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.896</b>	<b>-</b>	<b>80.064</b>
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	4.092	(338)	-	(55)	-	3.699
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	7.384	(1.476)	-	(115)	-	5.793
Parque Chapada do Mirante SPE Ltda.	(634)	-	-	(1.568)	-	(2.202)
SPEs e outras (37)	44.482	(8.097)	-	(1.198)	7.766	42.953
SCPs (34)	3.713	1.370	-	(1.982)	-	3.101
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>158.336</b>	<b>(8.541)</b>	<b>-</b>	<b>6.021</b>	<b>7.766</b>	<b>163.582</b>
Eliminação de participações indiretas	(388.226)	-	-	(30.741)	23.721	(395.246)
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>(229.890)</b>	<b>(8.541)</b>	<b>-</b>	<b>(24.720)</b>	<b>31.487</b>	<b>(231.664)</b>
Investimentos - Consolidado	191.366	(8.524)	-	(19.059)	37.240	201.023
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(421.256)	(17)	-	(5.661)	(5.753)	(432.687)
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>(229.890)</b>	<b>(8.541)</b>	<b>-</b>	<b>(24.720)</b>	<b>31.487</b>	<b>(231.664)</b>
<b>Controladas:</b>						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.091.116	25.852	-	(43.538)	(28.080)	1.045.350
MRV Construções Ltda.	30.108	-	-	(288)	-	29.820
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.691	-	-	(7.359)	(507)	108.825
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	104.616	(29.110)	-	23.992	-	99.498
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	112.644	(15.463)	-	33.817	-	130.998
SCPs (241)	455.371	(4.548)	-	6.332	-	457.155
SPEs e outras (510)	913.444	(69.289)	-	79.353	-	923.508
Juros capitalizados	174.692	-	-	(9.053)	33.061	198.700
<b>Total das controladas</b>	<b>2.998.682</b>	<b>(92.558)</b>	<b>-</b>	<b>83.256</b>	<b>4.474</b>	<b>2.993.854</b>
<b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>	<b>3.157.018</b>	<b>(101.099)</b>	<b>-</b>	<b>89.277</b>	<b>12.240</b>	<b>3.157.436</b>
Investimentos - Individual	3.389.372	(103.089)	-	104.421	12.240	3.402.944
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(232.354)	1.990	-	(15.144)	-	(245.508)
<b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>	<b>3.157.018</b>	<b>(101.099)</b>	<b>-</b>	<b>89.277</b>	<b>12.240</b>	<b>3.157.436</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>						
Investimentos - Consolidado	190.530	(4.021)	-	(16.520)	17.793	187.782
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(375.103)	3.660	-	(2.296)	(13.004)	(386.743)
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>(184.573)</b>	<b>(361)</b>	<b>-</b>	<b>(18.816)</b>	<b>4.789</b>	<b>(198.961)</b>
Investimentos - Individual (reapresentado)	2.853.760	(36.388)	-	123.747	(116.164)	2.824.955
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(188.669)	635	-	(10.574)	-	(198.608)
<b>Total das controladas e controladas em conjunto (reapresentado)</b>	<b>2.665.091</b>	<b>(35.753)</b>	<b>-</b>	<b>113.173</b>	<b>(116.164)</b>	<b>2.626.347</b>

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

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

	31/03/23							31/12/22						
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	Pq. Chapada do Mirante SPE Ltda.	SPEs e outras (37)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	Pq. Chapada do Mirante SPE Ltda.	SPEs e outras (37)	SCPs (34)
Ativo circulante	7.813	12.814	5.353	12.351	612	53.433	17.530	14.640	11.583	4.718	19.263	586	45.585	7.027
Ativo não circulante	449.682	448.520	2.755	5.814	743	187.603	4.643	438.335	417.338	2.895	5.585	874	184.994	4.472
	457.495	461.334	8.108	18.165	1.355	241.036	22.173	452.975	428.921	7.613	24.848	1.460	230.579	11.499
Passivo circulante	47.195	72.981	1.099	2.532	2.467	100.064	3.547	39.305	69.445	630	4.831	2.173	96.743	3.657
Passivo não circulante	408.475	297.341	1.319	4.047	2.276	51.498	1.526	405.532	293.700	688	5.249	262	46.132	1.241
Patrimônio líquido	1.825	91.012	5.690	11.586	(3.388)	89.474	17.100	8.138	65.776	6.295	14.768	(975)	87.704	6.601
	457.495	461.334	8.108	18.165	1.355	241.036	22.173	452.975	428.921	7.613	24.848	1.460	230.579	11.499
Participação total %	78,44	68,67	65,00	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	78,44	68,67	65,00	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	1º trimestre de 2023							1º trimestre de 2022						
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	Pq. Chapada do Mirante SPE Ltda.	SPEs e outras (37)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	Pq. Chapada do Mirante SPE Ltda.	SPEs (37)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	(321)	4.014	(102)	16.185	13	-	-	32	11.320	(32)	4.432	(733)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(198)	(3.627)	(165)	(6.661)	(1.929)	-	-	(301)	(6.682)	(148)	(6.780)	(717)
Receitas (despesas) operacionais	(3.196)	(4.310)	(43)	(464)	(2.151)	(8.783)	(1.118)	(3.766)	(4.055)	(26)	(437)	(104)	(2.655)	(257)
Resultado de equivalência patrimonial	7.185	34.219	-	-	-	-	-	5.762	14.321	-	-	-	-	-
Resultado financeiro	(10.302)	(4.672)	500	(77)	3	149	61	(7.928)	(5.747)	286	(8)	21	161	129
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(22)	(76)	2	(324)	(33)	-	-	(11)	(226)	-	41	24
Resultado do exercício	(6.313)	25.237	(84)	(230)	(2.413)	566	(3.006)	(5.932)	4.519	(20)	3.967	(263)	(4.801)	(1.554)
Participação total %	78,44	68,67	65,00	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	74,14	58,91	65,00	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado			
	31/03/23		31/12/22	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	8.860.484	38,96%	8.162.218	36,11%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	360.706	1,59%	382.063	1,69%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.359.956	5,98%	1.367.774	6,05%
Outras sociedades	6.690.141	29,42%	6.821.107	30,18%
Empreendimentos com segregação	17.271.287	75,95%	16.733.162	74,03%
Saldos sem segregação	5.468.394	24,05%	5.868.167	25,97%
Total do Consolidado	22.739.681	100,00%	22.601.329	100,00%

## 9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Custo líquido 31/03/23	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/03/23	Custo líquido 31/12/22
Obras em andamento	2.520.493	3	2.888.385	2.731.450
Estoque de terrenos	878.757	3	994.016	896.907
Direito de uso	101.029		101.029	104.271
Subtotal Resia	3.500.279		3.983.430	3.732.628
Obras em andamento	202.536	3	292.038	178.583
Estoque de terrenos	76.685		76.685	53.558
Subtotal Controladas	3.779.500		4.352.153	3.964.769
Obras em andamento	6.043	3	6.043	3.505
Estoque de terrenos	65.471		65.471	127.889
Subtotal Individual [1]	71.514		71.514	131.394
Obras em andamento	2.729.072		3.186.466	2.913.538
Estoque de terrenos	1.020.913		1.136.172	1.078.354
Direito de uso	101.029		101.029	104.271
Total Consolidado [1]	3.851.014		4.423.667	4.096.163

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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

### Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

### Projetos em construção

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

*Luggo*: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, com base no 'Acordo de Investimentos' assinado com a Brookfield Asset Management para compra destes empreendimentos.

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937
Adições	421.814	862.460	5.908	22.110
Transferências de PPI para estoque	(43.761)	-	(43.761)	(15.113)
Transferências para controladas	-	-	(22.027)	(52.945)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(539.733)	-	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	11.692	14.780	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(95.161)	(385.476)	-	-
Saldo final	3.851.014	2.810.844	71.514	235.989

### Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	174.134
Transferências de propriedades para investimento (*)	<b>539.733</b>	-
Baixa por venda de ativo (**)	-	(163.195)
Ajuste de conversão de moeda	<b>(12.042)</b>	<b>(10.939)</b>
Saldo final	<b>527.691</b>	-

(\*) Refere-se à transferência dos empreendimentos *Pine Ridge*, *Biscayne Village* e *PGA at St Lucie Constry* da controlada Resia.

(\*\*) Baixa pela venda do empreendimento *Coral Reef* da controlada Resia.

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>							
<b>Custo:</b>							
Direito de uso		152.204	83	-	-	(417)	<b>151.870</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		54.594	6	(276)	724	(76)	<b>54.972</b>
Aeronaves e veículos em uso		50.097	-	-	-	(30)	<b>50.067</b>
Máquinas e equipamentos		784.930	43.222	(1.201)	-	(3.749)	<b>823.202</b>
Móveis e utensílios		4.813	-	-	-	(54)	<b>4.759</b>
Equipamentos e instalações de informática		8.269	-	-	-	(38)	<b>8.231</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		71.044	1.704	(114)	-	-	<b>72.634</b>
Obras em andamento		18.193	5.776	-	(724)	-	<b>23.245</b>
Total Custo		<b>1.144.144</b>	<b>50.791</b>	<b>(1.591)</b>	-	<b>(4.364)</b>	<b>1.188.980</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>							
Direito de uso	Diversos	51.236	4.584	-	-	(23)	<b>55.797</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	13,36%	35.921	1.744	(200)	-	(39)	<b>37.426</b>
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	3.223	876	-	-	(28)	<b>4.071</b>
Máquinas e equipamentos	11,65%	235.265	9.401	(384)	-	(692)	<b>243.590</b>
Móveis e utensílios	10,00%	3.323	144	-	-	(25)	<b>3.442</b>
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.752	228	-	-	(35)	<b>5.945</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	31.034	3.768	(82)	-	-	<b>34.720</b>
Total da depreciação acumulada		<b>365.754</b>	<b>20.745</b>	<b>(666)</b>	-	<b>(842)</b>	<b>384.991</b>
Total do imobilizado líquido		<b>778.390</b>	<b>30.046</b>	<b>(925)</b>	-	<b>(3.522)</b>	<b>803.989</b>

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>							
<b>Custo:</b>							
Direito de uso		130.986	17	-	-	(540)	<b>130.463</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		55.124	394	(367)	1.905	(511)	<b>56.545</b>
Aeronaves e veículos em uso		24.856	505	(23.863)	-	(186)	<b>1.312</b>
Máquinas e equipamentos		566.800	22.926	(2.307)	-	(13.069)	<b>574.350</b>
Móveis e utensílios		5.272	167	-	-	(396)	<b>5.043</b>
Equipamentos e instalações de informática		9.750	217	-	-	(357)	<b>9.610</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		118.450	2.188	(1.973)	3.146	-	<b>121.811</b>
Adiantamentos		2.832	48.687	(2.832)	-	-	<b>48.687</b>
Obras em andamento		16.627	2.986	-	(5.051)	-	<b>14.562</b>
<b>Total Custo</b>		<b>930.697</b>	<b>78.087</b>	<b>(31.342)</b>	<b>-</b>	<b>(15.059)</b>	<b>962.383</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>							
Direito de uso	Diversos	37.414	4.121	-	-	(402)	<b>41.133</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	14,34%	31.550	1.626	(108)	-	(204)	<b>32.864</b>
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	8.312	460	(7.590)	-	(153)	<b>1.029</b>
Máquinas e equipamentos	12,11%	150.885	10.834	(796)	-	(2.084)	<b>158.839</b>
Móveis e utensílios	10,00%	3.631	79	-	-	(166)	<b>3.544</b>
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.727	290	-	-	(281)	<b>6.736</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	77.735	5.555	(1.323)	-	-	<b>81.967</b>
<b>Total da depreciação acumulada</b>		<b>316.254</b>	<b>22.965</b>	<b>(9.817)</b>	<b>-</b>	<b>(3.290)</b>	<b>326.112</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>614.443</b>	<b>55.122</b>	<b>(21.525)</b>	<b>-</b>	<b>(11.769)</b>	<b>636.271</b>

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>						
<b>Custo:</b>						
Direito de uso		133.521	-	-	-	<b>133.521</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		44.569	6	(276)	419	<b>44.718</b>
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	<b>48.947</b>
Máquinas e equipamentos		640.208	36.580	(1.201)	-	<b>675.587</b>
Móveis e utensílios		2.639	-	-	-	<b>2.639</b>
Equipamentos e instalações de informática		5.553	-	-	-	<b>5.553</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		40.575	855	-	-	<b>41.430</b>
Obras em andamento		10.779	1.662	-	(419)	<b>12.022</b>
<b>Total Custo</b>		<b>926.791</b>	<b>39.103</b>	<b>(1.477)</b>	<b>-</b>	<b>964.417</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>						
Direito de uso	Diversos	50.606	3.467	-	-	<b>54.073</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	13,36%	30.758	1.276	(200)	-	<b>31.834</b>
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.205	881	-	-	<b>3.086</b>
Máquinas e equipamentos	11,65%	207.682	5.568	(384)	-	<b>212.866</b>
Móveis e utensílios	10,00%	2.485	-	-	-	<b>2.485</b>
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.215	116	-	-	<b>4.331</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	17.573	2.090	-	-	<b>19.663</b>
<b>Total da depreciação acumulada</b>		<b>315.524</b>	<b>13.398</b>	<b>(584)</b>	<b>-</b>	<b>328.338</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>611.267</b>	<b>25.705</b>	<b>(893)</b>	<b>-</b>	<b>636.079</b>

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>						
<b>Custo:</b>						
Direito de uso		124.724	-	-	-	<b>124.724</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		42.507	211	-	1.393	<b>44.111</b>
Aeronaves e veículos em uso		23.626	505	(23.863)	-	<b>268</b>
Máquinas e equipamentos		486.421	3.326	(2.156)	(2.176)	<b>485.415</b>
Móveis e utensílios		2.730	-	-	-	<b>2.730</b>
Equipamentos e instalações de informática		6.772	-	-	-	<b>6.772</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		66.787	962	(1.354)	919	<b>67.314</b>
Adiantamentos		2.832	48.687	(2.832)	-	<b>48.687</b>
Obras em andamento		12.820	1.378	-	(2.824)	<b>11.374</b>
Total Custo		<u>769.219</u>	<u>55.069</u>	<u>(30.205)</u>	<u>(2.688)</u>	<b>791.395</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>						
Direito de uso	Diversos	34.292	4.079	-	-	<b>38.371</b>
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	14,34%	26.400	1.138	-	(139)	<b>27.399</b>
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	7.340	397	(7.590)	-	<b>147</b>
Máquinas e equipamentos	12,11%	136.430	8.544	(776)	(1.161)	<b>143.037</b>
Móveis e utensílios	10,00%	2.558	6	-	-	<b>2.564</b>
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.885	123	-	-	<b>5.008</b>
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	43.013	3.040	(982)	-	<b>45.071</b>
Total da depreciação acumulada		<u>254.918</u>	<u>17.327</u>	<u>(9.348)</u>	<u>(1.300)</u>	<b>261.597</b>
Total do imobilizado líquido		<u>514.301</u>	<u>37.742</u>	<u>(20.857)</u>	<u>(1.388)</u>	<b>529.798</b>

Em 31 de março de 2023, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$797 no Consolidado e Individual (R\$797 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 11. Intangível

A movimentação do intangível para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>						
<b>Custo:</b>						
Software desenvolvido internamente	288.947	771	-	31.143	(232)	<b>320.629</b>
Licença de uso de software	56.135	-	-	-	-	<b>56.135</b>
Intangível em desenvolvimento	37.930	8.789	-	(31.143)	-	<b>15.576</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	<b>24.000</b>
Total Custo	<u>407.012</u>	<u>9.560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(232)</u>	<b>416.340</b>
<b>Amortização acumulada:</b>						
Software desenvolvido internamente	170.330	10.550	-	-	(100)	<b>180.780</b>
Licença de uso de software	55.600	148	-	-	-	<b>55.748</b>
Total amortização acumulada	<u>225.930</u>	<u>10.698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(100)</u>	<b>236.528</b>
Total Intangível	<u>181.082</u>	<u>(1.138)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(132)</u>	<b>179.812</b>

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>						
<b>Custo:</b>						
Software desenvolvido internamente	239.596	722	-	-	(1.531)	<b>238.787</b>
Licença de uso de software	56.144	-	-	-	-	<b>56.144</b>
Intangível em desenvolvimento	47.269	12.365	-	-	-	<b>59.634</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	<b>24.000</b>
<b>Total Custo</b>	<b>367.009</b>	<b>13.087</b>	-	-	<b>(1.531)</b>	<b>378.565</b>
<b>Amortização acumulada:</b>						
Software desenvolvido internamente	134.711	7.764	-	-	(371)	<b>142.104</b>
Licença de uso de software	54.954	179	-	-	-	<b>55.133</b>
<b>Total amortização acumulada</b>	<b>189.665</b>	<b>7.943</b>	-	-	<b>(371)</b>	<b>197.237</b>
<b>Total Intangível</b>	<b>177.344</b>	<b>5.144</b>	-	-	<b>(1.160)</b>	<b>181.328</b>

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>					
<b>Custo:</b>					
Software desenvolvido internamente	277.531	5	-	30.141	<b>307.677</b>
Licença de uso de software	56.131	-	-	-	<b>56.131</b>
Intangível em desenvolvimento	36.007	8.784	-	(30.141)	<b>14.650</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	<b>24.000</b>
<b>Total Custo</b>	<b>393.669</b>	<b>8.789</b>	-	-	<b>402.458</b>
<b>Amortização acumulada:</b>					
Software desenvolvido internamente	165.068	10.002	-	-	<b>175.070</b>
Licença de uso de software	55.595	148	-	-	<b>55.743</b>
<b>Total amortização acumulada</b>	<b>220.663</b>	<b>10.150</b>	-	-	<b>230.813</b>
<b>Total Intangível</b>	<b>173.006</b>	<b>(1.361)</b>	-	-	<b>171.645</b>

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>				
<b>Custo:</b>				
Software desenvolvido internamente	226.715	-	-	<b>226.715</b>
Licença de uso de software	56.140	-	-	<b>56.140</b>
Intangível em desenvolvimento	46.632	12.280	-	<b>58.912</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	<b>24.000</b>
<b>Total Custo</b>	<b>353.487</b>	<b>12.280</b>	-	<b>365.767</b>
<b>Amortização acumulada:</b>				
Software desenvolvido internamente	131.302	7.245	-	<b>138.547</b>
Licença de uso de software	54.949	179	-	<b>55.128</b>
<b>Total amortização acumulada</b>	<b>186.251</b>	<b>7.424</b>	-	<b>193.675</b>
<b>Total Intangível</b>	<b>167.236</b>	<b>4.856</b>	-	<b>172.092</b>

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

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### (a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/23			31/12/22
				Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual:</b>							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série [1]	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	86.813	81.226	168.039	161.782
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	308.787	-	308.787	320.172
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	1.769	51.300	53.069	55.068
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	112.841	-	112.841	117.031
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	85.895	-	85.895	89.085
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	22.080	100.000	122.080	122.018
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	16.326	360.000	376.326	364.431
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	86.149	150.000	236.149	228.113
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	40.615	66.667	107.282	103.518
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	5.718	-	5.718	11.442
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	7.580	500.000	507.580	527.196
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	11.341	459.370	470.711	455.842
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.084	736.581	742.665	742.386
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 7,09%	352.017	-	352.017	351.479
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 7,25%	203.879	-	203.879	203.611
(-) Custo de captação				(23.755)	(18.559)	(42.314)	(44.754)
<b>Total de debêntures e CRI - Individual</b>				<b>1.324.139</b>	<b>2.486.585</b>	<b>3.810.724</b>	<b>3.808.420</b>
Financiamento à construção	R\$	02/22 a 03/28	TR + 8,44%	12.289	160.399	172.688	160.001
Financiamento à construção	R\$	03/23 a 09/27	DI + 2,25%	70.124	95.912	166.036	155.478
Financiamento à construção	R\$	10/23 a 02/27	Poupança + 4,57%	1.694	101.597	103.291	118.223
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	5.730	150.000	155.730	70.035
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	5	-	5	14
<b>Total empréstimos e financiamentos - Individual</b>				<b>89.842</b>	<b>507.908</b>	<b>597.750</b>	<b>503.751</b>
<b>Total Individual</b>				<b>1.413.981</b>	<b>2.994.493</b>	<b>4.408.474</b>	<b>4.312.171</b>
<b>Controladas:</b>							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	20.922	-	20.922	20.202
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	60.124	-	60.124	60.093
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	16.246	26.667	42.913	41.407
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	5.238	80.000	85.238	82.198
(-) Custo de captação				(817)	(655)	(1.472)	(1.707)
<b>Total de debêntures e CRI - Controladas</b>				<b>101.713</b>	<b>106.012</b>	<b>207.725</b>	<b>202.193</b>
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	204.029	204.029	360.329
Project loans	US\$	09/23	WSJ Prime + 0,25%	106.561	-	106.561	-
Project loans	US\$	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	177.814	76.714	254.528	182.620
Project loans	US\$	06/23 a 08/25	Sofr + 2,25% a 7,00%	78.838	150.741	229.579	241.465
Project loans	US\$	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a	-	315.782	315.782	144.499
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	4.867	1.204.055	1.208.922	1.254.836
Financiamento à construção	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
Financiamento à construção	R\$	11/21 a 09/27	TR + 8,36%	25.487	235.171	260.658	222.405
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,22%	44.743	236.292	281.035	275.158
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 08/26	Poupança + 4,65%	936	76.721	77.657	100.558
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	1.137	29.827	30.964	121.560
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,15%	4.226	130.042	134.268	14.668
Financiamento à construção	R\$	04/23	TLP + 3,15%	44.573	-	44.573	-
(-) Custo de captação				(1.234)	(2.139)	(3.373)	(3.788)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Controladas</b>				<b>487.948</b>	<b>2.657.235</b>	<b>3.145.183</b>	<b>2.914.812</b>
<b>Total Controladas</b>				<b>589.661</b>	<b>2.763.247</b>	<b>3.352.908</b>	<b>3.117.005</b>
<b>Total Consolidado</b>				<b>2.003.642</b>	<b>5.757.740</b>	<b>7.761.382</b>	<b>7.429.176</b>

[1] Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).

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

[3] Vide observações no item (e) abaixo.

### Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures, classificado como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	131.142
Transferências de empréstimos e financiamentos (*)	<b>325.145</b>	-
Pagamento de principal	-	(122.903)
Ajuste de conversão de moeda	<b>(7.254)</b>	(8.239)
Saldo final	<b>317.891</b>	-

(\*) Refere-se à transferência de *Project loans* dos empreendimentos *Pine Ridge* e *Biscayne Village* da controlada Resia.

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,40%	DI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,50%	DI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,50%	DI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	03/24 a 09/24	100% DI	DI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% DI	100,4% DI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	DI + 3,00%	DI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	-	-	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 7,09%
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 7,25%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	DI + 1,22%	DI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	11/21 a 03/28	TR + 8,40%	TR + 8,40%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/23 a 12/27	DI + 2,23%	DI + 2,23%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	10/23 a 02/27	Poupança + 4,61%	Poupança + 4,61%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	TLP + 2,73%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Mensal	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,15%	TLP + 2,15%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Mensal	Diversos	04/23	TLP + 3,15%	TLP + 3,15%
Leasing	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	DI + 2,00% a 2,93%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/25	Libor + 2,75%	Libor + 2,75%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/23 a 08/25	Sofr + 2,25% a 7,00%	Sofr + 2,25% a 7,00%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	8,65% e 10,44%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a 2,35%	Bsby + 2,25% a 2,35%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Mensal	09/23	WSJ Prime + 0,25%	WSJ Prime + 0,25%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%

A 13ª, 14ª, 19ª, 21ª e 22ª emissão de debêntures da Companhia e a 3ª emissão da controlada Urba foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

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

As captações de recursos durante o trimestre findo em 31 de março de 2023 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	01/23 a 03/28	TR + 8,44%	94.046
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 12/27	DI + 2,25%	45.012
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 07/27	Poupança + 4,57%	19.288
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	80.000
<b>Total - Individual</b>							<b>238.346</b>
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 09/27	TR + 8,36%	145.678
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 04/27	DI + 2,22%	78.413
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 09/26	Poupança + 4,65%	11.010
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Diversos	04/23 a 01/27	TLP + 2,15% a 3,15%	180.915
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 e 02/25	Libor + 2,00% a 2,75%	33.350
<i>Project loans</i>	US\$	03/23	Parcela única	Mensal	09/23	WSJ Prime + 0,25%	108.993
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25	10,44%	78.465
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 08/25	Sofr + 2,25% a 7,00%	126.858
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a 2,35%	176.498
<i>Loan agreements</i>	US\$	02/23	Parcela única	Parcela única	03/23	WSJ Prime + 0,25%	23.384
<b>Total - Controladas</b>							<b>963.564</b>
<b>Total - Consolidado</b>							<b>1.201.910</b>

(\*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	7.429.176	5.232.777	4.312.171	3.471.435
Captações	1.201.910	1.962.924	238.346	859.432
Juros provisionados	212.133	143.141	155.717	114.392
Ajuste ao valor justo	(2.974)	(12.038)	(2.974)	(12.038)
Custo na captação de recursos	-	(14.207)	-	(11.383)
Amortização do custo na captação de recursos	2.997	2.661	2.439	2.238
Pagamento de principal	(511.066)	(748.310)	(157.881)	(516.405)
Pagamento de encargos financeiros	(183.871)	(131.304)	(139.344)	(102.981)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(325.145)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(61.778)	(265.774)	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>7.761.382</b>	<b>6.169.870</b>	<b>4.408.474</b>	<b>3.804.690</b>

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$4.579, que apresentavam vencimentos entre março de 2024 a agosto de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a., DI + 2,08% a DI + 2,28% a.a. e Poupança + 3,00% a Poupança + 5,00% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2023, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	178.841	5	483.385	1.208.922	1.871.153
Real / direitos creditórios	-	-	1.061.365	-	627.094	-	1.688.459
Sem garantias	1.734.433	2.327.802	186.694	-	-	-	4.248.929
<b>Total (*)</b>	<b>1.734.433</b>	<b>2.327.802</b>	<b>1.426.900</b>	<b>5</b>	<b>1.110.479</b>	<b>1.208.922</b>	<b>7.808.541</b>

(\*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para algumas investidas, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	08/04/2020	01/04/2025	64.369
	31/03/2021	30/03/2026	110.066
	23/09/2021	16/09/2026	162.794
Prime Incorporações e Construções S.A.	29/04/2022	22/04/2027	106.548
	26/06/2019	26/06/2024	103.751
	23/09/2021	14/09/2026	202.013
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	29/04/2022	22/04/2027	53.274
	13/06/2018	06/06/2023	20.922
	28/03/2019	27/03/2024	60.124
MRV (US) Holdings Corporation	08/04/2020	01/04/2025	42.913
	04/08/2022	12/11/2025	16.092
	29/04/2022	22/04/2027	85.238
	05/12/2022	10/02/2027	5.766
	09/12/2022	15/11/2025	8.214
	28/12/2022	15/02/2027	15.596
	30/12/2022	15/12/2027	11.983
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	30/12/2022	10/04/2027	2.951
	21/02/2020	21/02/2025	241.857
	18/02/2021	18/02/2026	77.173
	03/03/2021	18/02/2026	180.080
	25/03/2021	18/02/2026	102.903
Casasmais Santa Iria Ltda.	14/01/2022	18/02/2026	308.748
	22/02/2022	18/02/2026	308.868
MRV XC Incorporações Ltda.	20/10/2021	28/07/2025	7.192
MRV LXXXV Incorporações Ltda.	29/12/2022	15/01/2027	15.212
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul Ltda.	02/01/2023	15/01/2027	18.501
MRV MDI Bahia Incorporações Ltda.	02/01/2023	15/01/2027	41.083
MRV Prime LXIV Incorporações Ltda.	03/01/2023	15/01/2027	14.968
	03/01/2023	15/01/2027	29.789
	03/01/2023	15/01/2027	33.215
			<b>2.452.203</b>

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
12 meses	2.347.339	1.159.659	1.437.736	887.372
13 a 24 meses	1.847.126	1.563.877	824.296	839.761
25 a 36 meses	2.384.674	2.148.563	870.910	867.453
37 a 48 meses	261.342	800.170	115.769	40.666
Após 48 meses	1.285.951	1.807.156	1.202.077	1.721.673
Total	8.126.432	7.479.425	4.450.788	4.356.925

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros brutos (*)	233.365	147.400	170.073	114.293
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(105.545)	(90.955)	(48.575)	(57.619)
Propriedade para investimento (nota 9)	(11.692)	(14.780)	-	-
Investimentos	-	-	(33.061)	(17.462)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	116.128	41.665	88.437	39.212
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	756.195	564.384	658.898	504.898
Ajuste de conversão de moeda	(1.702)	(7.122)	-	-
Encargos financeiros capitalizados	117.237	105.735	81.636	75.081
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(62.691)	(51.357)	(37.809)	(31.612)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	(42)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(113)	(9.053)	(7.883)
Saldo final	809.039	611.485	693.672	540.484
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	744.274	562.643	494.972	393.413
Investimentos	-	3.245	198.700	147.071
Propriedade para investimento	64.765	45.597	-	-
	809.039	611.485	693.672	540.484

(\*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com *swaps* e outras tarifas bancárias.

No trimestre findo em 31 de março de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,75% a.a. (11,73% a.a. no mesmo período de 2022).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 11ª, 12ª, 14ª, e 2ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 17ª, 18ª, 19ª, 21ª, 22ª e 5ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 13ª e 3ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "contas a pagar por aquisição de terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem 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.

### Debênture - 22ª emissão (CRI)

As cláusulas restritivas permanecem em conformidade em 31 de março de 2023, com exceção do descumprimento de *covenant* referente à Cláusula 9.2, alínea (i) e 9.5. do Instrumento Particular de Escritura da 22ª emissão de debêntures, celebrada em 06 de julho de 2022 e Cláusula 4.1, alínea (28) e 6.1.2, alínea (i), do termo de securitização da 32ª emissão de CRI, que tratava sobre a manutenção de *rating* mínimo de classificação de risco. Desta forma, a Companhia reclassificou para o passivo circulante o montante de R\$556.193, referente a essa dívida, que originalmente estava classificado no passivo não circulante, exclusivamente, para atendimento ao requerimento do item 69 do CPC 26 (R1). Adicionalmente, a Companhia avaliou os possíveis desdobramentos desse assunto nos seus demais contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures e concluiu que não seriam necessários ajustes adicionais.

Em 06 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª emissão da True Securitizadora S.A., onde os titulares dos CRI, decidiram por aprovar a não decretação do vencimento antecipado das debêntures e, conseqüentemente dos CRI acima mencionados e a não necessidade de qualquer nível mínimo de classificação de risco. Em contrapartida, em 14 de abril de 2023, a Companhia pagou aos titulares do CRI a importância de R\$40.392, à título de *Waiver fee*. Em função da referida decisão, em abril de 2023 os vencimentos da dívida voltaram aos termos contratuais originais.

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
INCC	365.908	453.513	109.900	130.549
IGP-M	51.003	73.676	47.385	66.319
IPCA	398.328	435.432	157.482	161.300
Outros indexadores	251.420	160.111	117.875	60.259
Não remunerados	2.735.475	3.296.961	1.697.692	2.126.132
Ajuste a valor presente	(94.632)	(127.052)	(43.797)	(71.776)
<b>Total</b>	<b>3.707.502</b>	<b>4.292.641</b>	<b>2.086.537</b>	<b>2.472.783</b>
Circulante	978.686	961.985	429.421	391.952
Não circulante	2.728.816	3.330.656	1.657.116	2.080.831
	<b>3.707.502</b>	<b>4.292.641</b>	<b>2.086.537</b>	<b>2.472.783</b>

Em 31 de março de 2023, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.427.718 no Consolidado e R\$1.544.019 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.518.088 e R\$1.585.619 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 31 de março de 2023, R\$540.276 (R\$496.432 em 31 de dezembro de 2022) refere-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 6,6% a.a., sendo que do total, R\$279.972 (R\$231.670 em 31 de dezembro de 2022) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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

Em 31 de março de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.421.082 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.615.367 em 31 de dezembro de 2022).

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	4.292.641	4.798.787
Adições	151.988	194.979
Distratos	(501.836)	(187.045)
Pagamentos	(252.258)	(228.152)
Juros e AVP	16.967	37.138
Saldo final	<b>3.707.502</b>	4.615.707

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
12 meses	978.686	961.985	429.421	391.952
13 a 24 meses	1.186.415	1.751.421	332.676	716.986
25 a 36 meses	536.318	546.287	422.029	433.874
37 a 48 meses	189.993	267.875	143.283	226.029
Após 48 meses	816.090	765.073	759.128	703.942
Total	<b>3.707.502</b>	4.292.641	<b>2.086.537</b>	2.472.783

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	118.867	120.955	69.326	61.271
Adiantamentos por permutas	337.494	363.359	228.071	251.053
	<b>456.361</b>	484.314	<b>297.397</b>	312.324
Circulante	221.581	230.772	131.217	132.865
Não circulante	234.780	253.542	166.180	179.459
	<b>456.361</b>	484.314	<b>297.397</b>	312.324

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

Em 31 de março de 2023, do total de adiantamentos por permutas, R\$188.650 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$189.098 em 31 de dezembro de 2022).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
12 meses	221.581	230.772	131.217	132.865
13 a 24 meses	136.591	148.392	93.549	103.251
Após 24 meses	98.189	105.150	72.631	76.208
<b>Total</b>	<b>456.361</b>	<b>484.314</b>	<b>297.397</b>	<b>312.324</b>

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

Período após a data do balanço	31/03/23	31/12/22
12 meses	1.029.841	821.148
13 a 24 meses	18.738	268.568
Após 24 meses	-	10.076
<b>Total</b>	<b>1.048.579</b>	<b>1.099.792</b>

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

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Salários e ordenados	31.323	31.360	15.091	14.640
Encargos sociais	20.879	23.751	10.442	11.422
Provisão de férias, 13º salário e encargos	108.174	92.994	53.388	45.315
Provisão para PLR de empregados e administradores	11.018	28.937	-	-
Outros	766	1.057	821	759
<b>Total</b>	<b>172.160</b>	<b>178.099</b>	<b>79.742</b>	<b>72.136</b>

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Imposto de renda e contribuição social	31.774	46.002	5.073	5.425
PIS e COFINS a recolher	78.555	71.205	63.671	60.757
Impostos e contribuições retidos de terceiros	12.851	14.486	6.534	7.646
Impostos e contribuições retidos sobre salários	8.535	13.041	6.561	9.579
Outros	660	1.090	-	197
<b>Total</b>	<b>132.375</b>	<b>145.824</b>	<b>81.839</b>	<b>83.604</b>

Em 31 de março de 2023, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$109.122 e R\$78.726 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$109.807 e R\$79.457 em 31 de dezembro de 2022), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

## 17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	243.841	206.562	127.930	115.385
Adições	33.693	39.738	17.095	21.877
Baixas	(26.037)	(28.732)	(15.582)	(17.019)
Saldo final	251.497	217.568	129.443	120.243
Circulante	59.010	51.449	34.426	27.317
Não circulante	192.487	166.119	95.017	92.926
	251.497	217.568	129.443	120.243

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
<b>Consolidado:</b>						
Cíveis	33.088	32.667	(2.609)	(27.893)	1.442	36.695
Trabalhistas	39.348	9.284	(854)	(7.752)	1.792	41.818
Outros	393	176	(87)	(87)	19	414
<b>Total - 1º trimestre de 2023</b>	<b>72.829</b>	<b>42.127</b>	<b>(3.550)</b>	<b>(35.732)</b>	<b>3.253</b>	<b>78.927</b>
Total - 1º trimestre de 2022	94.677	36.973	(7.745)	(39.100)	3.845	88.650
<b>Individual:</b>						
Cíveis	15.093	18.025	(943)	(13.945)	687	18.917
Trabalhistas	34.328	7.460	(550)	(6.948)	1.537	35.827
Outros	294	74	(16)	(60)	13	305
<b>Total - 1º trimestre de 2023</b>	<b>49.715</b>	<b>25.559</b>	<b>(1.509)</b>	<b>(20.953)</b>	<b>2.237</b>	<b>55.049</b>
Total - 1º trimestre de 2022	63.384	23.830	(5.734)	(25.622)	2.574	58.432

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/03/23		31/12/22		31/03/23		31/12/22	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	16.373	1.825	16.598	1.710	9.364	1.108	9.636	975
Trabalhistas	2.590	622	2.471	614	1.770	445	1.683	432
Outras	1.429	26	1.363	22	1.126	17	1.072	17
<b>Total</b>	<b>20.392</b>	<b>2.473</b>	<b>20.432</b>	<b>2.346</b>	<b>12.260</b>	<b>1.570</b>	<b>12.391</b>	<b>1.424</b>

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$592.373 e R\$451.800 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de março de 2023 (R\$577.883 e R\$443.768 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de março de 2023, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<b>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	53.765	15.027	-	-	53.700	6.801	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Investidas									
SPEs	[6]	51.710	48.599	-	-	1.221.177	1.165.368	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	39.773	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	6	281	-	-	6	281	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	9.994	770	-	-	9.994	770	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	23.915	24.445	-	-	16.392	18.232	-	-
<b>Outros ativos</b>									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	113	527	-	-	27.762	34.042	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.358	699	-	-	516	667	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	522	1.712	-	-	515	1.707	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[23]	3.975	3.975	-	-	3.975	3.975	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[8]	3.388	502	-	-	179	87	-	-
Acionista controlador	[9]	18.735	19.082	-	-	18.735	19.082	-	-
<b>Fornecedores</b>									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	43.953	43.029
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	17	1	-	-	17	1
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	63	-	-	-	63	-
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	-	215	-	-	-	215
<b>Contas a pagar por aquisição de terrenos</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	249.115	243.951	-	-	110.931	121.582
<b>Contas a pagar por aquisição de investimento</b>									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	14.151	13.970	-	-	-	-
<b>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</b>									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	125.611	116.727	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	95.753	93.529	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[12]	-	-	9.580	9.933	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	25.851	25.851	-	-	25.851	25.851
<b>Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)</b>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro	[13]	-	-	68.937	69.727	-	-	66.435	67.276
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	7.880	8.698	-	-	-	-
<b>Outras contas a pagar</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	6.075	8.008	-	-	6.075	8.008

	Consolidado				Individual			
	Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Receita operacional líquida</b>								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	484	860	-	-	-	-	-
<b>Receita financeira</b>								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	272	3.872	-	-	215	3.872	-
Créditos com empresas ligadas								
Investidas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	643	-	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	14	13	-	-	14	13	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	70	27	-	-	70	27	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	853	469	-	-	566	469	-
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	676	515	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.082	769	-	-	1.082	769	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.035	891	-	-	1.035	891	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	940	576	-	-	940	576	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	26	23	-	-	26	23	-
Banco Inter S.A.	[5]	833	623	-	-	833	623	-
Acionista controlador	[9]	205	268	-	-	205	268	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	237	-	-	237
<b>Resultado financeiro</b>								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	2.145	24.269	-	-	1.396
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	1.811	-	-	1.811
<b>Custos e despesas operacionais</b>								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	68.677
Despesas com vendas								
Outras partes relacionadas								
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	1.934	-	-	-	1.934
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1.277	968	-	-	1.126
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	2.443	1.979	-	-	2.355
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	123	106	-	-	123
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	226	255	-	-	226
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	603	607	-	-	-
South Tamiami Airport Park, LLC	[22]	-	-	62	-	-	-	-

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2023, as aplicações apresentaram rendimento de 101,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (118,0% no mesmo período de 2022).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica “Receita de serviços de construção”. As transações com a Companhia e a suas controladas, no trimestre findo em 31 de março de 2023 montam em R\$165.582 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica “Fornecedores” refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de março de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$33.134 (R\$30.836 em 31 de dezembro de 2022).

- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2023, R\$36.005 no Consolidado e R\$68.166 no Individual (R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual em 31 de dezembro de 2022), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a., no Consolidado e Individual (4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 31 de março de 2023, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.157 (R\$1.362 em 31 de dezembro de 2022) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
  - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Em 31 de março de 2023, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$382 (R\$265 em 31 de dezembro de 2022) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$648 (R\$648 em 31 de dezembro de 2022).
- A controlada em conjunto Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, estabelece pagamento mensal total de R\$6. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o trimestre findo em 31 de março de 2023, foi de R\$21 (R\$19 para o mesmo período de 2022).
- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 31 de outubro de 2026. Em 31 de março de 2023 estabelece pagamento total mensal de US\$39 (US\$39 em 31 de dezembro de 2022).
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
  - 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado.

- [17] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se a essa correção citada.

- [19] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [20] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023 e 2022.
- [21] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [22] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de março de 2023 estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$4 em 31 de dezembro de 2022).
- [23] Refere-se a dividendos a receber.
- [24] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA.

#### Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).

#### Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.269	16.225	6.072	5.116
Participação nos lucros e resultados	2.895	409	-	-
Benefícios assistenciais	172	157	128	126
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	251	192	230	172
Plano de opção de ações	2.232	2.385	2.102	2.239
	<b>15.819</b>	<b>19.368</b>	<b>8.532</b>	<b>7.653</b>

(\*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%. O Consolidado inclui honorários das controladas Resia e Urba.

Em 25 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$47.603.

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

## 20. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

Em 31 de março de 2023, o capital social da Companhia é de R\$4.615.807 (R\$4.615.408 em 31 de dezembro de 2022), representado por 483.784 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/03/23		31/12/22	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	174.871	36,1	177.050	36,6
Administradores	4.078	0,8	3.530	0,7
Conselho fiscal e comitês executivos	211	0,1	207	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	304.623	63,0	302.445	62,6
<b>Total</b>	<b>483.784</b>	<b>100,0</b>	<b>483.233</b>	<b>100,0</b>

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

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>					
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233

### (b) Ações em tesouraria

Em 19 de janeiro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 31 de março de 2024, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>					
Ações ordinárias	1	-	-	1	6
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2022:</b>					
Ações ordinárias	1	-	-	1	13

(\*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2023 e de 2022.

### (c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

*Reserva legal*

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

*Reserva de retenção de lucros (reapresentado)*

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

(e) Plano de opções de ações

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
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	III	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	62	1.602	-	(12)	-	1.590
11	67	2.200	-	(13)	-	2.187
12	61	2.132	-	(11)	-	2.121
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	62	2.308	-	(78)	-	2.230
17	74	2.627	-	(80)	-	2.547
		16.147	-	(204)	-	15.943
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	-	11,30	-	12,51

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	11	551	-	-	-	551
8	23	847	-	-	-	847
9	60	1.257	-	(1)	-	1.256
10	67	1.631	-	(6)	-	1.625
11	71	2.229	-	(8)	-	2.221
12	65	2.158	-	(4)	-	2.154
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	68	2.340	-	(10)	-	2.330
		14.213	-	(29)	-	14.184
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,04	-	13,83	-	13,04

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
8	847	-	-	-	0,7
9	1.221	-	-	-	1,7
10	1.590	-	-	-	2,8
11	411	451	1.351	0,8	3,8
12	309	686	4.601	1,8	4,8
15	320	779	14.294	7,9	10,9
16	446	577	4.594	2,8	5,8
17	255	787	7.574	3,8	6,8
1 - Urba	450	162	1.085	1,8	4,8
2 - Urba	55	39	389	2,8	5,8
<b>2023</b>	<b>5.904</b>	<b>3.481</b>	<b>33.888</b>	<b>7,1</b>	<b>10,6</b>
2022	4.157	3.642	41.496	8,9	12,2

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$103 para o trimestre findo em 31 de março de 2023 (R\$116 para o mesmo período de 2022).

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

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	8.167	99,60%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 31 de março de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 15.943 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,19% em relação ao total de ações da Companhia de 483.784 mil (3,23% em 31 de dezembro de 2022).

(f) Dividendos

*Mínimo obrigatório*

No exercício de 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2021, no valor de R\$191.174, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 29 de abril de 2022. Em 20 de junho de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento parcial destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 05 de julho de 2022. Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento do restante destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 04 de outubro de 2022.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Saldo no início do período	746.865	479.992
Transações de capital	(3.864)	1.476
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	83.265	87.650
Ajuste de conversão de moedas	(12.088)	(27.527)
Variação das participações indiretas	32.596	6.203
Participação nos lucros do período	10.159	6.921
Saldo no fim do período	<b>856.933</b>	554.715

No trimestre findo em 31 de março de 2023, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$3.864 e um ganho de R\$548 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$1.476 um ganho de R\$294 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2022) registradas diretamente no patrimônio líquido.

#### (h) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2023	2022
	(Reapresentado)	
<b>Resultado básico por ação:</b>		
Lucro líquido do período	30.577	76.416
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de	483.733	483.208
Resultado por ação básico - em R\$	<u>0,06321</u>	<u>0,15814</u>
<b>Resultado diluído por ação:</b>		
Lucro líquido do período	30.577	76.416
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de	483.733	483.208
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações) (*)	-	337
Total de ações após efeito diluidor (mil)	483.733	483.545
Resultado por ação diluído - em R\$	<u>0,06321</u>	<u>0,15803</u>

(\*) Não há efeito diluidor em 2023, pois o preço médio de mercado da ação no período findo em 31 de março de 2023 era inferior ao preço de exercício das opções na mesma data base.

#### (i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das informações trimestrais da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e do resultado, para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/03/23					31/12/22				
	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado
<b>Ativo</b>										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	1.889.068	418.508	208.039	61.556	2.577.171	2.256.359	373.478	186.809	75.306	2.891.952
Clientes	4.137.612	2.230	392	245.003	4.385.237	3.891.254	1.049	22	272.779	4.165.104
Estoques	8.215.123	-	2.023	586.571	8.803.717	8.667.384	-	1.972	559.086	9.228.442
Propriedades para investimento (PPI)	-	4.027.970	350.735	-	4.378.705	-	3.732.628	363.535	-	4.096.163
Outros ativos	2.095.451	426.079	11.295	62.026	2.594.851	1.782.162	364.034	5.354	68.118	2.219.668
<b>Total do ativo</b>	<u>16.337.254</u>	<u>4.874.787</u>	<u>572.484</u>	<u>955.156</u>	<u>22.739.681</u>	<u>16.597.159</u>	<u>4.471.189</u>	<u>557.692</u>	<u>975.289</u>	<u>22.601.329</u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.079.868	2.633.919	97.159	268.327	8.079.273	4.915.473	2.179.966	67.162	266.575	7.429.176
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.389.931	-	41.158	276.413	3.707.502	3.952.336	-	42.575	297.730	4.292.641
Adiantamento de clientes	441.561	-	898	13.902	456.361	467.251	-	617	16.446	484.314
Outros passivos	2.973.178	626.863	28.664	162.194	3.790.899	2.909.548	738.653	20.227	152.462	3.820.890
<b>Total do passivo</b>	<u>11.884.538</u>	<u>3.260.782</u>	<u>167.879</u>	<u>720.836</u>	<u>16.034.035</u>	<u>12.244.608</u>	<u>2.918.619</u>	<u>130.581</u>	<u>733.213</u>	<u>16.027.021</u>
<b>Ativos líquidos do segmento operacional</b>	<u>4.452.716</u>	<u>1.614.005</u>	<u>404.605</u>	<u>234.320</u>	<u>6.705.646</u>	<u>4.352.551</u>	<u>1.552.570</u>	<u>427.111</u>	<u>242.076</u>	<u>6.574.308</u>
<b>Tota do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>16.337.254</u>	<u>4.874.787</u>	<u>572.484</u>	<u>955.156</u>	<u>22.739.681</u>	<u>16.597.159</u>	<u>4.471.189</u>	<u>557.692</u>	<u>975.289</u>	<u>22.601.329</u>

	1º trimestre de 2023					1º trimestre de 2022				
	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado
						(Reapresentado)				(Reapresentado)
Receita operacional líquida	1.643.349	1.780	960	43.796	1.689.885	1.632.843	1.770	272	40.216	1.675.101
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.304.442)	(2.583)	(510)	(28.897)	(1.336.432)	(1.314.201)	(1.141)	(174)	(27.909)	(1.343.425)
<b>Lucro bruto</b>	<b>338.907</b>	<b>(803)</b>	<b>450</b>	<b>14.899</b>	<b>353.453</b>	<b>318.642</b>	<b>629</b>	<b>98</b>	<b>12.307</b>	<b>331.676</b>
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(260.217)	(30.848)	(3.513)	(14.531)	(309.109)	(248.476)	(32.800)	(2.044)	(12.246)	(295.566)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(28.005)	(17.902)	(4.350)	(513)	(50.770)	(10.479)	109.885	(162)	(449)	98.795
Resultado de equivalência patrimonial	(23.651)	-	-	(1.069)	(24.720)	(21.150)	-	-	2.334	(18.816)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>27.034</b>	<b>(49.553)</b>	<b>(7.413)</b>	<b>(1.214)</b>	<b>(31.146)</b>	<b>38.537</b>	<b>77.714</b>	<b>(2.108)</b>	<b>1.946</b>	<b>116.089</b>
Resultado financeiro	(75.673)	(10.765)	131	(2.976)	(89.283)	30.158	6.164	(36)	(14.796)	21.490
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(48.639)</b>	<b>(60.318)</b>	<b>(7.282)</b>	<b>(4.190)</b>	<b>(120.429)</b>	<b>68.695</b>	<b>83.878</b>	<b>(2.144)</b>	<b>(12.850)</b>	<b>137.579</b>
Imposto de renda e contribuição social	151.835	14.728	(53)	(5.345)	161.165	(34.655)	(17.928)	(27)	(1.632)	(54.242)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>103.196</b>	<b>(45.590)</b>	<b>(7.335)</b>	<b>(9.535)</b>	<b>40.736</b>	<b>34.040</b>	<b>65.950</b>	<b>(2.171)</b>	<b>(14.482)</b>	<b>83.337</b>

As demais informações referentes à informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	<b>1.820.802</b>	1.832.627	<b>770.415</b>	951.485
Unidades imobiliárias permutadas	<b>7.934</b>	7.791	<b>1.661</b>	2.994
Locação e administração de imóveis residenciais	<b>3.008</b>	2.157	<b>1.113</b>	387
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	<b>484</b>	860	-	-
Distratos	<b>(53.471)</b>	(81.087)	<b>(18.676)</b>	(44.851)
Provisão para risco de crédito	<b>(46.905)</b>	(49.330)	<b>(24.616)</b>	(26.260)
	<b>1.731.852</b>	1.713.018	<b>729.897</b>	883.755
Impostos sobre as vendas	<b>(41.967)</b>	(37.917)	<b>(17.141)</b>	(19.271)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.689.885</b>	1.675.101	<b>712.756</b>	864.484

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Receita líquida proveniente de unidades em construção	<b>1.514.889</b>	1.517.788
Custos dos imóveis vendidos em construção	<b>(1.192.577)</b>	(1.213.739)
<b>Lucro bruto reconhecido</b>	<b>322.312</b>	304.049

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 são de R\$135.946 e R\$141.087, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(62.691)	(51.357)	(37.809)	(31.612)
Custo de locação e administração de imóveis	(3.093)	(1.315)	(510)	(174)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.270.648)	(1.290.753)	(604.989)	(671.088)
<b>Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados</b>	<b>(1.336.432)</b>	<b>(1.343.425)</b>	<b>(643.308)</b>	<b>(702.874)</b>
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(126.655)	(109.649)	(75.917)	(69.429)
Honorários da administração	(10.269)	(16.225)	(6.072)	(5.116)
Participação no resultado de funcionários e administradores	2.686	(144)	-	(144)
Plano de ações	(3.481)	(3.642)	(3.280)	(3.417)
Comissões e corretagens	(34.244)	(38.964)	(14.115)	(19.815)
Consultorias e serviços	(33.602)	(29.450)	(30.598)	(26.903)
Propaganda e publicidade	(37.645)	(35.104)	(25.575)	(24.073)
Utilidades	(2.588)	(3.432)	(2.187)	(2.852)
Depreciação e amortização	(18.286)	(17.650)	(15.590)	(14.518)
Treinamentos	(691)	(599)	(681)	(563)
Outras	(44.334)	(40.707)	(37.296)	(33.073)
<b>Total despesas com vendas, gerais e administrativas</b>	<b>(309.109)</b>	<b>(295.566)</b>	<b>(211.311)</b>	<b>(199.903)</b>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(162.064)	(158.422)	(105.021)	(105.198)
Despesas gerais e administrativas	(147.045)	(137.144)	(106.290)	(94.705)
<b>Total</b>	<b>(309.109)</b>	<b>(295.566)</b>	<b>(211.311)</b>	<b>(199.903)</b>

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(11.783)	(10.022)	(8.030)	(5.092)
Resultado na venda de imobilizado	128	20.833	128	20.855
Doações – Instituto MRV	(406)	(1.835)	(406)	(1.835)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	-	95.267	-	-
Outras:				
Receitas	5.826	17.716	6.102	3.229
Despesas (*)	(44.535)	(23.164)	(18.223)	(16.069)
<b>Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>	<b>(50.770)</b>	<b>98.795</b>	<b>(20.429)</b>	<b>1.088</b>

(\*) Inclui baixa de custos e/ou multas indenizatórias com projetos abortados.

## 24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(116.128)	(41.665)	(88.437)	(39.212)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(14.999)	24.771	(15.019)	18.553
Despesa com venda da carteira (*)	(26.816)	(23.794)	(17.284)	(6.046)
Taxas, tarifas e impostos	(5.014)	(4.182)	(1.674)	(1.952)
Outras despesas financeiras	(10.232)	(8.594)	(5.178)	(7.009)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(173.189)</b>	<b>(53.464)</b>	<b>(127.592)</b>	<b>(35.666)</b>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	36.263	39.233	28.866	34.628
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	937	509	1.293	509
Outras receitas financeiras	16.353	12.220	10.706	6.866
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>53.553</b>	<b>51.962</b>	<b>40.865</b>	<b>42.003</b>
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	30.353	22.992	17.482	11.836
<b>Total</b>	<b>83.906</b>	<b>74.954</b>	<b>58.347</b>	<b>53.839</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(89.283)</b>	<b>21.490</b>	<b>(69.245)</b>	<b>18.173</b>

(\*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

## 25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.079.273	7.429.176	4.408.474	4.312.171
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.577.171)	(2.891.952)	(1.445.329)	(1.745.305)
Dívida líquida	5.502.102	4.537.224	2.963.145	2.566.866
Patrimônio líquido ("PL")	6.705.646	6.574.308	5.848.713	5.827.443
Dívida líquida / PL	82,1%	69,0%	50,7%	44,0%

### (b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/03/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>					
Cientes por incorporação de imóveis	6	4.212.948	4.212.948	4.010.364	4.010.364
Créditos com empresas ligadas		85.625	85.625	74.095	74.095
Caixa e bancos	4	949.590	949.590	693.716	693.716
Cientes por prestação de serviços	6	172.289	172.289	154.740	154.740
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>		<b>1.685.023</b>	<b>1.685.023</b>	<b>2.231.305</b>	<b>2.231.305</b>
Fundos de investimentos restritos	5	1.178.836	1.178.836	1.571.302	1.571.302
Aplicação vinculada em conta corrente	5	301.680	301.680	336.937	336.937
Fundos de investimentos não restritos	4	-	-	7	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)		23.638	23.638	163.954	163.954
Operações compromissadas com lastro em debênture	4	17.467	17.467	21.472	21.472
Conta <i>escrow</i>	5	56.611	56.611	56.899	56.899
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	-	-	10.780	10.780
Cédulas de créditos bancários (CCB)	5	3.915	3.915	1.084	1.084
Aplicação vinculada em poupança		45.434	45.434	35.799	35.799
Consórcio imobiliário e outros	5	-	-	2	2
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	57.442	57.442	33.069	33.069
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures		6.141.962	6.118.244	5.514.076	5.456.769
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	3.707.502	3.707.502	4.292.641	4.292.641
Contas a pagar por aquisição de investimento		47.032	47.032	55.596	55.596
Fornecedores		792.333	792.333	895.087	895.087
Passivo de cessão	6	705.746	705.746	357.606	357.606
Outras contas a pagar		876.822	876.822	897.698	897.698
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (**)</b>		<b>2.058.308</b>	<b>2.058.308</b>	<b>2.291.099</b>	<b>2.291.099</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.937.311	1.937.311	1.915.100	1.915.100
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	120.997	120.997	375.999	375.999

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações trimestrais pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

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

Em 31 de março de 2023, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/23			Outros resultados
								Valor justo do derivativo	Efeito total acumulado no resultado		
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (**)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	170.140	131.862	35.984	32.791	(2.294)	-
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	476.515	431.204	1.581	18.316	(43.729)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	751.883	711.830	19.877	(8.812)	(20.176)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	356.029	350.220	(2.449)	(7.758)	(8.259)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	206.801	203.429	(3.788)	(4.543)	(7.160)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 (*) / DI + 1,65%	12/23	49.078	40.087	54.589	(15.160)	-	(15.160)	-
Swap	R\$	01/23 e	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	154.046	165.993	(14.961)	-	(14.961)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	26.970	29.875	(14.171)	(2.905)	-	(12.979)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	12.972	22.374	(23.715)	(9.402)	-	(24.182)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	7.156	12.284	(12.955)	(5.128)	-	(13.145)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	5.586	10.178	(10.918)	(4.592)	-	(11.162)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	13.517	22.902	(14.506)	(9.385)	-	(14.521)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	13.475	20.574	(8.374)	(7.099)	-	(8.533)
								<b>(63.555)</b>	<b>(222.405)</b>	<b>(111.739)</b>	<b>(84.522)</b>

(\*) O preço da ação de fechamento em 31/03/23 foi de R\$6,38/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,06/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$70.207 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$14,02/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$200.631, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

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

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	57.442	57.442
Passivo circulante	15.160	15.160
Passivo não circulante	105.837	105.837
Total do passivo	120.997	120.997

Em 31 de dezembro de 2022, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22			Outros resultados
								Valor justo do derivativo	Efeito total acumulado no resultado		
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% DI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	164.088	126.811	33.069	31.790	(4.208)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	461.831	415.924	(1.556)	18.912	(47.463)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	748.788	738.151	(15.416)	(10.649)	(26.053)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	354.774	362.505	(17.386)	(7.731)	(9.655)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	206.195	210.705	(11.703)	(4.510)	(7.193)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	197.933	385.333	(205.411)	-	(205.411)	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	47.467	52.654	(7.651)	-	(7.651)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	25.242	25.850	(19.392)	(608)	-	(15.106)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	11.715	18.525	(30.821)	(6.810)	-	(27.238)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	6.436	10.133	(16.764)	(3.697)	-	(14.771)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	5.055	8.499	(13.885)	(3.444)	-	(12.356)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	11.232	18.261	(21.562)	(7.029)	-	(18.228)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	10.958	16.216	(14.450)	(5.258)	-	(11.855)
								<b>(342.930)</b>	<b>23.678</b>	<b>(307.654)</b>	<b>(99.554)</b>

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

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	33.069	33.069
Passivo circulante	213.063	213.061
Passivo não circulante	162.936	162.936
Total do passivo	375.999	375.997

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
<b>1º trimestre de 2023:</b>						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	2.182	12.954	15.136	2.182	12.954	15.136
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(11.665)	-	(11.665)	(11.665)	-	(11.665)
Swaps sem <i>hedge</i>	(213.906)	182.961	(30.945)	(213.888)	182.941	(30.947)
Efeito no resultado	(223.389)	195.915	(27.474)	(223.371)	195.895	(27.476)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	2.974	2.974	-	2.974	2.974
Efeito líquido no resultado	(223.389)	198.889	(24.500)	(223.371)	198.869	(24.502)
Outros resultados abrangentes	-	15.032	15.032	-	15.032	15.032
<b>1º trimestre de 2022:</b>						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	14.484	(5.773)	8.711	14.484	(5.773)	8.711
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(7.740)	-	(7.740)	(7.740)	-	(7.740)
Swaps sem <i>hedge</i>	(10)	18.506	18.496	-	12.288	12.288
Efeito no resultado	6.734	12.733	19.467	6.744	6.515	13.259
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	12.038	12.038	-	12.038	12.038
Efeito líquido no resultado	6.734	24.771	31.505	6.744	18.553	25.297
Outros resultados abrangentes	-	(39.154)	(39.154)	-	(39.154)	(39.154)

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

#### Contabilidade de *hedge*

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

Hedge de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/03/23	1º trimestre de 2023	31/12/22	1º trimestre de 2022
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	215
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	(168.039)	(205)	(161.782)	172
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(470.711)	(217)	(455.842)	(1.093)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(742.665)	2.881	(742.386)	12.744
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(352.017)	376	(351.479)	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(203.879)	139	(203.611)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.851.000		(1.937.311)	2.974	(1.915.100)	12.038
				Pontas ativas				
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	(215)
Operação de swap	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	168.056	205	161.800	(172)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	471.750	217	456.848	1.093
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	741.393	(2.881)	741.175	(12.744)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	352.200	(376)	351.325	-
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	203.984	(139)	203.520	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.854.720		1.937.383	(2.974)	1.914.668	(12.038)
				Pontas passivas				
				132,20% DI	-	-	-	(187)
				122,10% DI	(132.072)	1.709	(128.731)	790
				DI + 1,65%	(470.169)	3.517	(458.404)	(4.828)
				DI + 1,29%	(721.516)	8.758	(756.591)	10.490
				DI + 1,00%	(354.649)	1.772	(368.711)	-
				DI + 1,27%	(207.772)	172	(215.223)	-
					(1.886.178)	15.928	(1.927.660)	6.265
				Posição líquida swap	51.205	12.954	(12.992)	(5.773)
				Posição líquida total	(1.886.106)	15.928	(1.928.092)	6.265

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

Hedge de fluxo de caixa	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/03/23	1º trimestre de 2023	31/12/22	1º trimestre de 2022
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 47.000	Dólar + 4%	18.339	(8.106)	23.350	(8.455)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% DI	(32.510)	10.233	(42.742)	2.368
				Posição líquida swap	(14.171)	2.127	(19.392)	(6.087)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	19.219	(7.659)	22.828	(8.038)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(42.934)	10.715	(53.649)	149
				Posição líquida swap	(23.715)	3.056	(30.821)	(7.889)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	10.886	(4.342)	13.045	(4.568)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(23.841)	5.968	(29.809)	(387)
				Posição líquida swap	(12.955)	1.626	(16.764)	(4.955)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	8.058	(3.372)	9.656	(3.584)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(18.976)	4.566	(23.541)	131
				Posição líquida swap	(10.918)	1.194	(13.885)	(3.453)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	33.760	(10.044)	40.455	(15.551)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(48.266)	13.751	(62.017)	3.796
				Posição líquida swap	(14.506)	3.707	(21.562)	(11.755)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	37.396	(9.775)	44.419	(12.660)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(45.770)	13.097	(58.869)	7.645
				Posição líquida swap	(8.374)	3.322	(14.450)	(5.015)
				Posição líquida - total	(84.639)	15.032	(116.874)	(39.154)

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/23	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido	
<b>Cenário provável</b>									
DI	877.072	(5.120.431)	(4.243.359)	13,23%	13,20%	(i)	-0,03%	1.273	872
IGP-M	84.961	(51.003)	33.958	0,17%	3,62%	(ii)	3,45%	1.172	1.172
INCC-M	1.632.353	(365.908)	1.266.445	8,17%	4,56%	(i)	-3,61%	(45.719)	(45.719)
TR	-	(684.766)	(684.766)	1,95%	1,93%	(i)	-0,02%	137	137
IPCA	2.271.208	(2.807.709)	(536.501)	4,65%	6,00%	(ii)	1,35%	(7.243)	(7.243)
Poupança	347.114	(180.948)	166.166	7,51%	8,05%	(ii)	0,54%	897	897
TLP	-	(365.535)	(365.535)	9,88%	11,23%	(iii)	1,35%	(4.935)	(3.379)
								<u>(54.418)</u>	<u>(53.263)</u>
<b>Cenário I</b>									
DI	877.072	(5.120.431)	(4.243.359)	13,23%	16,50%		3,27%	(138.758)	(95.010)
IGP-M	84.961	(51.003)	33.958	0,17%	2,71%		2,54%	863	863
INCC-M	1.632.353	(365.908)	1.266.445	8,17%	3,42%		-4,75%	(60.156)	(60.156)
TR	-	(684.766)	(684.766)	1,95%	2,41%		0,46%	(3.150)	(3.150)
IPCA	2.271.208	(2.807.709)	(536.501)	4,65%	7,50%		2,85%	(15.290)	(15.290)
Poupança	347.114	(180.948)	166.166	7,51%	6,03%		-1,48%	(2.459)	(2.459)
TLP	-	(365.535)	(365.535)	9,88%	14,04%		4,16%	(15.206)	(10.412)
								<u>(234.156)</u>	<u>(185.614)</u>
<b>Cenário II</b>									
DI	877.072	(5.120.431)	(4.243.359)	13,23%	19,80%		6,57%	(278.789)	(190.891)
IGP-M	84.961	(51.003)	33.958	0,17%	1,81%		1,64%	557	557
INCC-M	1.632.353	(365.908)	1.266.445	8,17%	2,28%		-5,89%	(74.594)	(74.594)
TR	-	(684.766)	(684.766)	1,95%	2,90%		0,95%	(6.505)	(6.505)
IPCA	2.271.208	(2.807.709)	(536.501)	4,65%	9,00%		4,35%	(23.338)	(23.338)
Poupança	347.114	(180.948)	166.166	7,51%	4,02%		-3,49%	(5.799)	(5.799)
TLP	-	(365.535)	(365.535)	9,88%	16,84%		6,96%	(25.441)	(17.420)
								<u>(413.909)</u>	<u>(317.990)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDS.

(\*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano 2023.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao DI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

#### Risco de liquidez

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

#### Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de março de 2023 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
<b>Consolidado:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.930.312	2.331.310	2.340.734	3.759.694	11.362.050
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	64.826	607.446	701.405	517.657	1.891.334
Passivos não remunerados	1.715.025	1.135.865	411.348	929.703	4.191.941
<b>Total</b>	<b>4.710.163</b>	<b>4.074.621</b>	<b>3.453.487</b>	<b>5.207.054</b>	<b>17.445.325</b>
<b>Individual:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.659.054	1.390.354	1.265.092	3.321.657	7.636.157
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	15.959	10.881	10.639	82.659	120.138
Passivos não remunerados	921.799	422.103	353.988	854.303	2.552.193
<b>Total</b>	<b>2.596.812</b>	<b>1.823.338</b>	<b>1.629.719</b>	<b>4.258.619</b>	<b>10.308.488</b>

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

(d) Risco de câmbio

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

*Análise de sensibilidade*

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,33, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de março de 2023 (R\$5,08) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,08	R\$5,33	R\$6,35	R\$7,62
Empréstimos e financiamentos	(518.447)	(2.633.919)	(2.765.614)	(3.292.398)	(3.950.877)
Fornecedores	(53.100)	(269.769)	(283.258)	(337.212)	(404.654)
Outras contas a pagar	(60.524)	(307.478)	(322.860)	(384.358)	(461.229)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	82.377	418.508	439.434	523.135	627.762
<b>Passivo líquido exposto</b>	<b>(549.694)</b>	<b>(2.792.658)</b>	<b>(2.932.298)</b>	<b>(3.490.833)</b>	<b>(4.188.998)</b>
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(139.640)	(698.175)	(1.396.340)

(e) Risco de crédito

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

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

(f) Risco socioambiental

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

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos correntes e diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	202.425	-	188.068	-
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda (IRPJ)	(76.155)	(75.587)	(19.626)	(19.206)
Contribuição social (CSLL)	(25.358)	(24.712)	(10.256)	(10.036)
Total - IR e CS	(101.513)	(100.299)	(29.882)	(29.242)
PIS	(13.988)	(13.524)	(5.791)	(5.507)
COFINS	(64.822)	(63.232)	(26.717)	(25.957)
Total - PIS e COFINS	(78.810)	(76.756)	(32.508)	(31.464)
	<b>(180.323)</b>	<b>(177.055)</b>	<b>(62.390)</b>	<b>(60.706)</b>
Circulante	(80.897)	(84.825)	(33.994)	(35.764)
Não circulante	(99.426)	(92.230)	(28.396)	(24.942)
	<b>(180.323)</b>	<b>(177.055)</b>	<b>(62.390)</b>	<b>(60.706)</b>

Até o exercício de 2022, a Companhia acumulou valores de prejuízos fiscais do imposto de renda e de base de cálculo negativa de CSLL, sendo que o ativo fiscal diferido sobre tais valores não foi reconhecido contabilmente pela falta de expectativa de realização à época. No trimestre findo em 31 de março de 2023, a Companhia realizou a revisão das projeções, tomando por base expectativa de crescimentos das atividades do grupo, substancialmente relacionadas aos lucros auferidos por sua controlada no exterior. Baseado nessas premissas, a Companhia constatou a expectativa de bases de lucros tributáveis futuros que permitem a realização do ativo fiscal diferido constituído em 31 de março de 2023 no valor de R\$188.068.

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(100.299)	(178.642)	(29.242)	(33.782)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	200.839	(4.462)	187.428	(1.850)
Ajuste de conversão de moeda	372	16.260	-	-
Saldo final	<b>100.912</b>	<b>(166.844)</b>	<b>158.186</b>	<b>(35.632)</b>

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	(27.536)	(28.280)	-	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(76.777)	(74.832)	(31.511)	(30.670)
(-) Adiantamentos de clientes	2.800	2.813	1.629	1.428
Prejuízo fiscal	202.425	-	188.068	-
Valor líquido	100.912	(100.299)	158.186	(29.242)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(120.429)	137.579	(142.260)	94.141
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	40.946	(46.777)	48.368	(32.008)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(8.405)	(6.359)	33.432	41.159
Patrimônios de afetação	62.358	46.154	9.718	25.270
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(197.490)	(51.653)	(197.490)	(51.653)
Resultado com swaps	90.887	2.015	90.887	2.015
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	188.068	-	188.068	-
Subsidiárias tributáveis pelo regime especial de tributação (RET)	(19.071)	(15.779)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	3.872	18.157	(146)	(2.508)
Despesa no resultado	161.165	(54.242)	172.837	(17.725)
Corrente	(39.674)	(49.780)	(14.591)	(15.875)
Diferido	200.839	(4.462)	187.428	(1.850)
	161.165	(54.242)	172.837	(17.725)
Alíquota efetiva	134%	39%	121%	19%

Em 31 de março de 2023, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2023	30.317	15.960
2024	61.918	61.918
2025	58.994	58.994
2026	51.196	51.196
Total	202.425	188.068

## 27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	117.237	105.735	81.636	75.081
Direito de uso - CPC 06 (R2)	83	17	-	-
Transação de capital	-	-	589	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(107.203)	(385.476)	-	-
Imobilizado (nota 10)	(3.522)	(11.769)	-	-
Intangível (nota 11)	(132)	(1.160)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(69.032)	(274.013)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
Para estoque	(43.761)	-	(43.761)	(15.113)
Para controladas	-	-	(22.027)	(52.945)

## 28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<b>Empreendimentos em construção</b>				
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	15.877.976	16.615.052	7.659.579	8.487.320
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(14.202.686)	(15.070.341)	(6.958.297)	(7.828.404)
Distratos - receitas estornadas	6.876	7.339	1.704	1.397
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(14.195.810)	(15.063.002)	(6.956.593)	(7.827.007)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.682.166	1.552.050	702.986	660.313
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	274	304	20	19 (*)
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita</b>	109	9	108	2 (*)
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajustes em receitas apropriadas	6.876	7.339	1.704	1.397
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.461)	(5.868)	(1.602)	(1.303)
Receita indenização por distratos	(274)	(304)	(20)	(19)
Passivo - devolução por distrato	1.141	1.167	82	75
<b>(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	10.201.292	10.744.339	5.050.457	5.581.775
Custo incorrido:				
Custos de construção	(9.126.993)	(9.731.121)	(4.606.219)	(5.164.355)
Distratos - custos de construção	2.436	2.685	309	531
(b) Custo incorrido líquido	(9.124.557)	(9.728.436)	(4.605.910)	(5.163.824)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.076.735	1.015.903	444.547	417.951
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	89,45%	90,54%	91,20%	92,51%
<b>(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.084.456	6.527.240	2.718.249	2.605.794
(b) Custo incorrido	(2.503.742)	(2.401.848)	(934.228)	(938.524)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.580.714	4.125.392	1.784.021	1.667.270

(\*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

(\*\*) Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

## 29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.347.593
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	29.801
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	658.554
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	144.122
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.540.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.760.683
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fime/Leasing em andamento.	452
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	463
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	170.394
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	887.846
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	12.246
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	100.601
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	616.549
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	250.214
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	261.386
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	141.875
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	364.325
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	647
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	358.376

### 30. Eventos subsequentes

Em 21 de junho de 2023, foi concluída a distribuição pública da 24ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única. A emissão é composta por 97.380 debêntures de R\$1 cada, no valor total de R\$97.380, com vencimento de 2 anos, remuneração de CDI + 2,20% a.a. com pagamentos de juros e principal no vencimento.

Em 29 de junho de 2023, a controlada Resia concluiu a venda do empreendimento Pine Ridge no valor de R\$374.220 e lucro de R\$83.087, que em 31 de março de 2023, se encontrava na rubrica 'Ativos mantidos para a venda'.

A Companhia está analisando a possibilidade de realizar uma oferta pública primária de ações ("Potencial Oferta"), tendo contratado, para a análise sobre sua viabilidade e a eventual prestação de serviços no âmbito desta Potencial Oferta determinadas instituições financeiras e afiliadas, para a prestação de serviços de assessoria financeira no âmbito da Potencial Oferta, incluindo trabalhos preparatórios para a definição da viabilidade e dos termos da Potencial Oferta. A efetiva realização da Potencial Oferta ainda está sob análise da Companhia, sendo que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há qualquer decisão tomada acerca da efetiva realização da Potencial Oferta, seus eventuais termos e condições, a qual está sujeita à obtenção das aprovações societárias pertinentes, às condições políticas e macroeconômicas favoráveis e aos procedimentos inerentes à realização de ofertas públicas na forma da regulamentação vigente, dentre outros fatores alheios à vontade da Companhia.

### 31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 05 de julho de 2023.