

Divulgação de

RESULTADOS

4T23

MRV & CO



Divulgação de RESUL TADA DOS 4T23

Belo Horizonte, 29 de fevereiro de 2024.
MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3),
maior construtora residencial da América Latina,
anuncia seus **resultados do 4º trimestre de 2023**.

MRV & CO



Mensagem da Administração

MRV Incorporação

O ano de 2023 foi marcado pela expressiva evolução da operação da MRV Incorporação, com importantes recordes como uma **ROL de R\$ 7,2 bilhões e Vendas Líquidas que totalizaram R\$ 8,5 bilhões (%MRV)**.

45%

O maior crescimento de vendas líquidas do setor em 2023: uma evolução de R\$ 2,6 bilhões

7,2 bi

Receita Operacional Líquida (ROL): a maior da história

4,4 p.p.

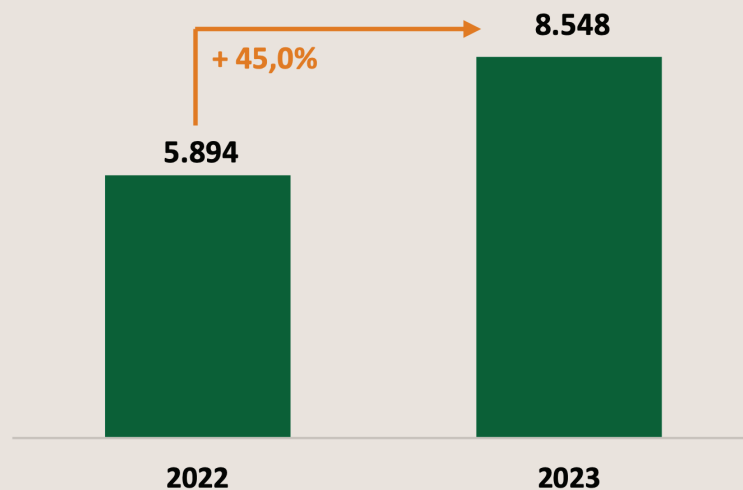
de crescimento na margem bruta em relação ao 4T22

45%

de aumento no Ticket Médio nos últimos 2 anos

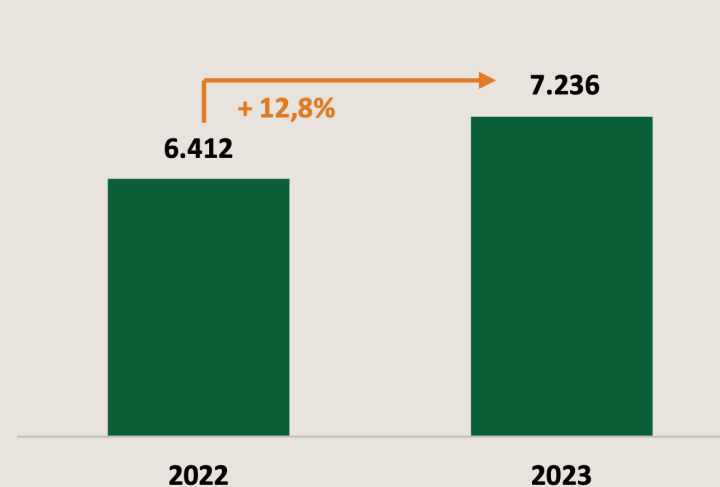
Vendas Líquidas MRV Incorporação

[R\$ Milhões] %MRV



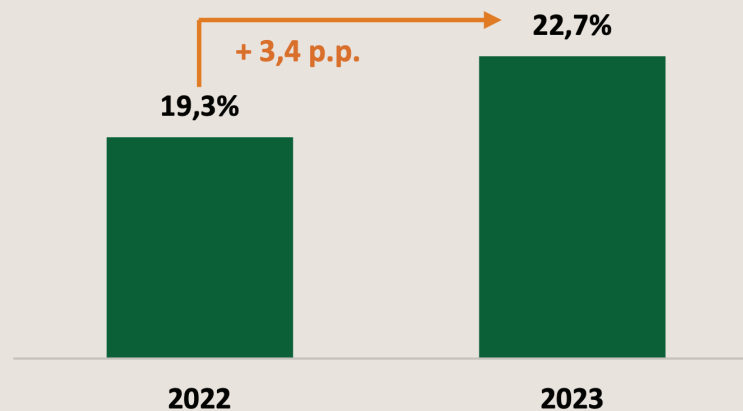
ROL MRV Incorporação

[R\$ Milhões] %MRV



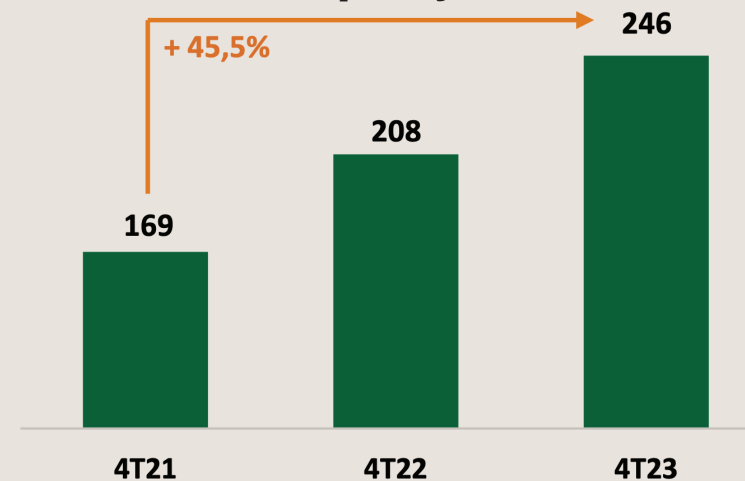
Margem Bruta MRV Incorporação

19,3%



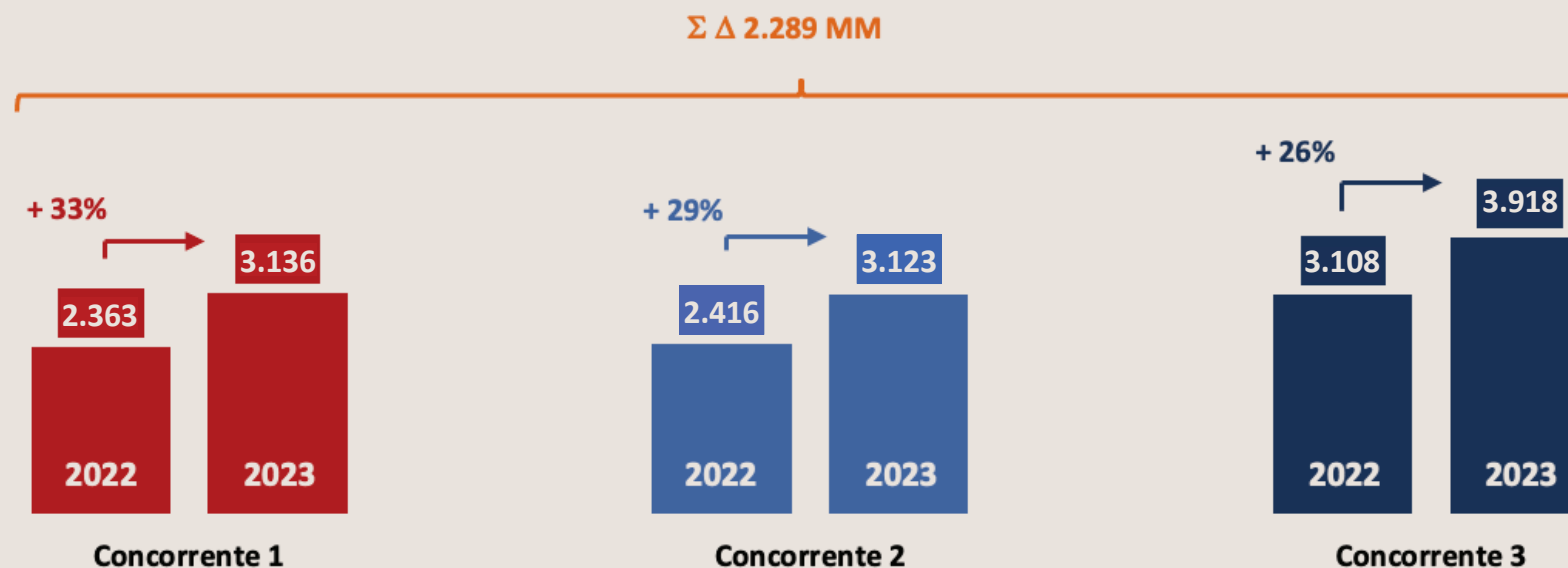
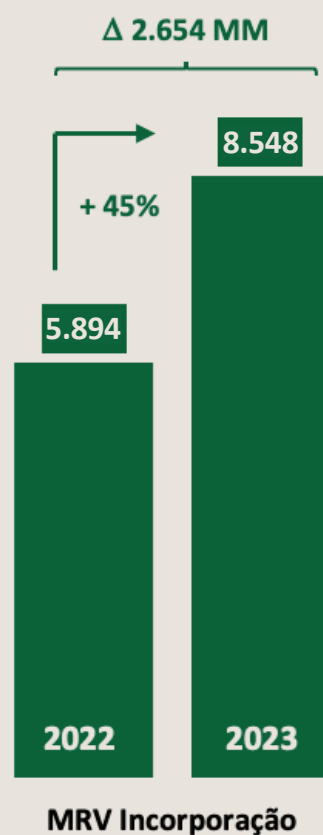
Ticket Médio MRV Incorporação

[R\$ Mil] %MRV

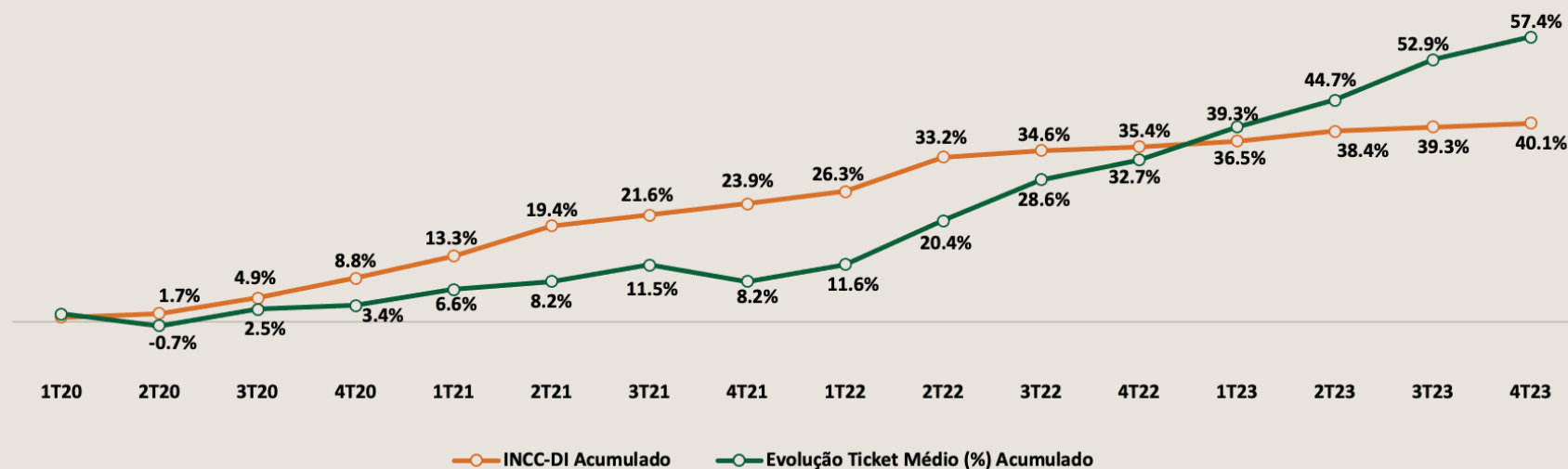


Vendas Líquidas 2022 x 2023

O crescimento de vendas da MRV Incorporação foi maior do que o dos principais concorrentes somados.



Evolução: Ticket Médio (%) Acumulado x INCC-DI Acumulado



17,4 p.p.

subida de preço médio
em relação ao INCC
[acumulado 1t20 até 4t23]

36,5%

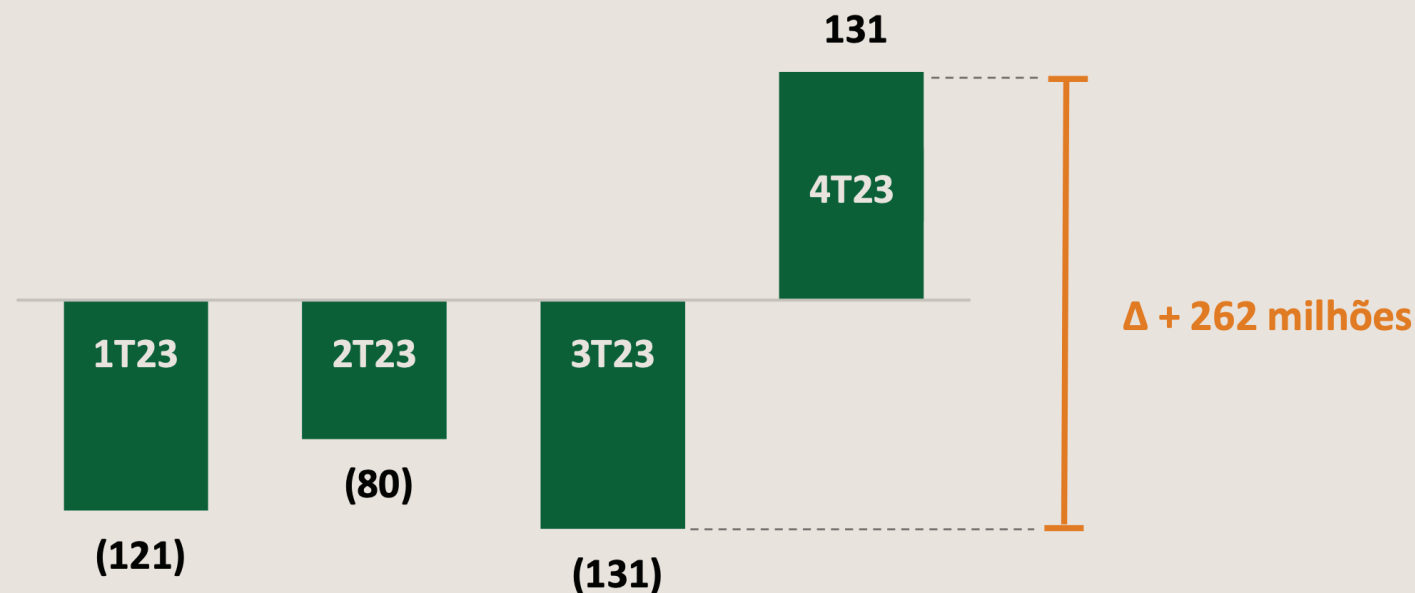
MBNV ex-Juros

No 4T23, a MRV apresentou uma evolução de 4,4 p.p. de Margem Bruta Contábil no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

O grande volume de vendas foi feito com aumento de preços acima da inflação, resultando na **melhora na Margem Bruta de Novas Vendas, para níveis equivalentes aos melhores anos de operação da MRV**, confirmando o sucesso do turnaround da Companhia.

Considerando a operação de dezembro de 2023, já estamos vendendo com uma Margem Bruta de Novas Vendas, excluindo os juros capitalizados, de 36,5% – o que nos coloca de volta ao topo de rentabilidade do setor.

Geração de Caixa MRV Incorporação [R\$ Milhões]



A MRV Incorporação reportou R\$ 131 milhões de Geração de Caixa no 4T23, devido à melhora gradual da Margem Bruta, aliada à estratégia de cessão de carteira.

Essa marca representa uma evolução de R\$ 262 milhões no comparativo com o trimestre anterior e de R\$ 417 milhões no comparativo com o 4T22.

Com o grande volume de vendas reportado no ano, a MRV registrou um aumento de R\$ 1,05 bilhão de Receitas a Apropriar entre o 4T22 e o 4T23, totalizando R\$ 2,53 bilhões. Esse expressivo aumento é composto por vendas com Margem Bruta de Nova Venda elevada, fruto do aumento de preços.

Programas Habitacionais

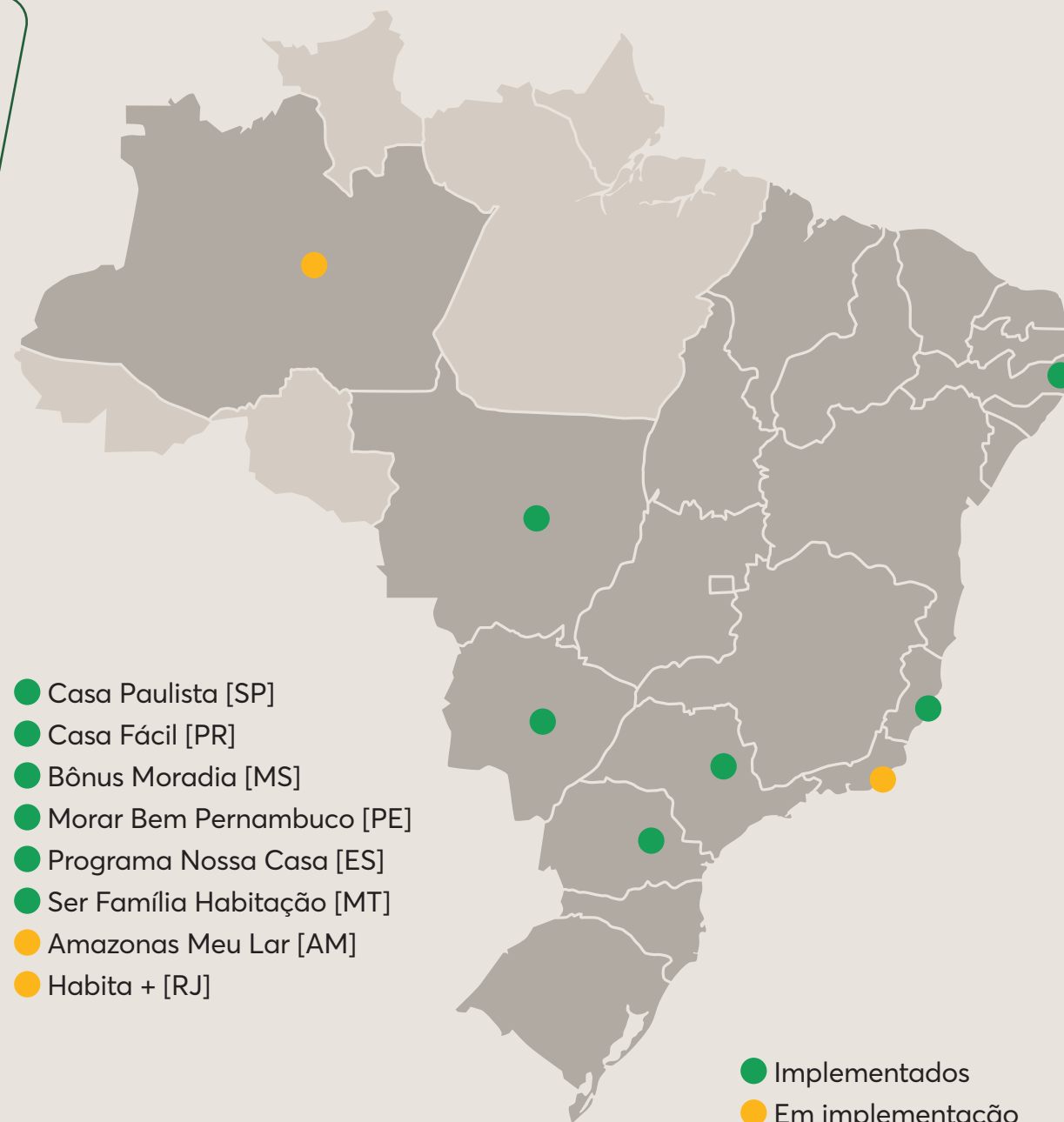
Além do fortalecimento do **Programa Federal do MCMV**, diversos programas Estaduais e Municipais têm ganhado relevância. Isso é extremamente positivo para a MRV – **a única companhia com dispersão geográfica que permite se beneficiar de todos esses programas, o que será uma importante alavanca para continuarmos reduzindo o pro soluto concedido aos clientes.**

Subsídio adicional médio:

R\$ 17 mil
por cliente

+ subsídio

Políticas estaduais e municipais viabilizando mais acesso à conquista da casa própria



Projeções MRV Day 2023 e Realizado

ROL R\$ **6,6 a 7,2 bi**
Realizado: 7,2bi

Margem Bruta **22 a 24%**
Realizado: 22,7%

Dív. Líq/PL **54 a 58%**
Realizado: 45%

GCX R\$ **0 a 200 MM**
Realizado: -201 MM

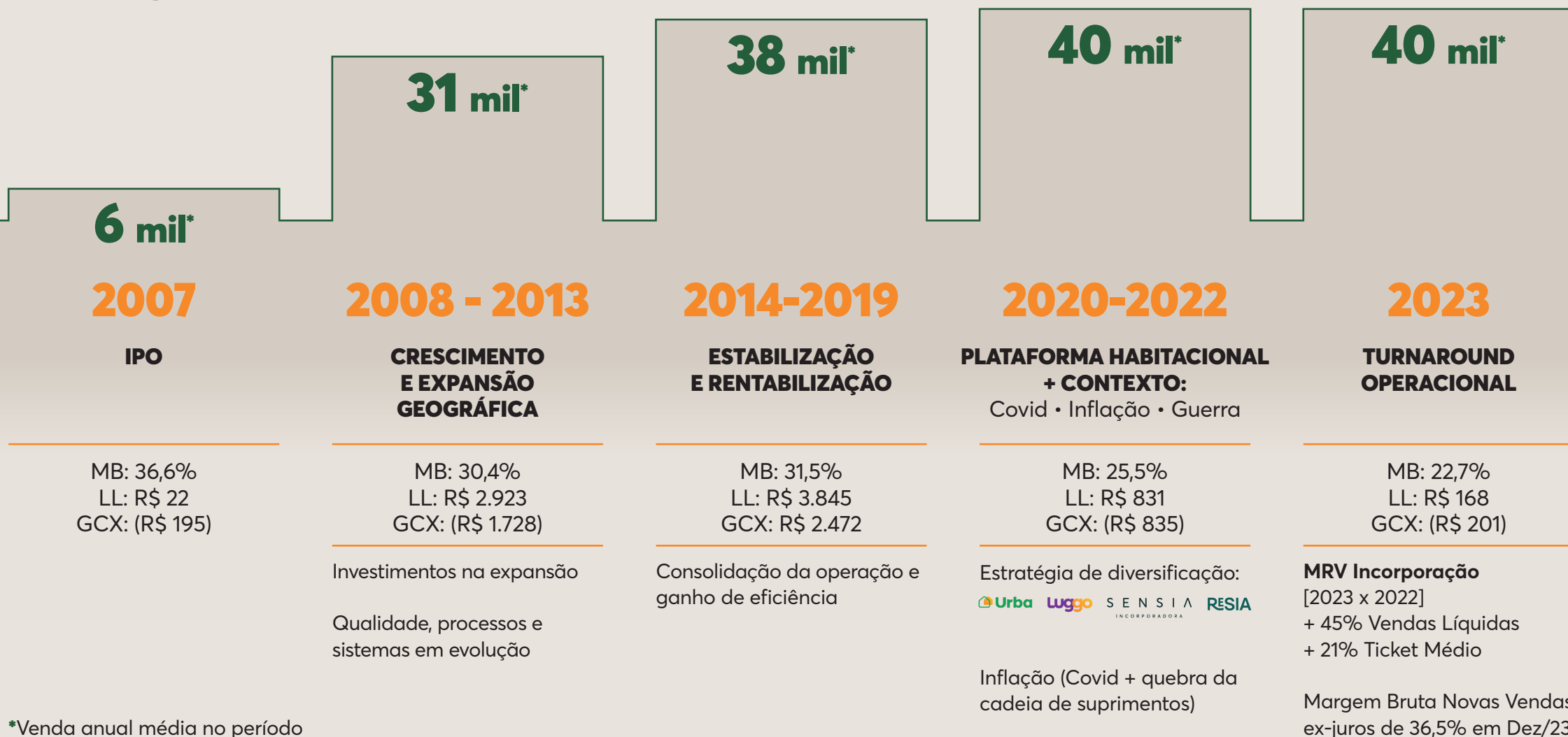
Apesar de termos gerado caixa no 4T23, a geração de caixa projetada para o ano não foi atingida por três motivos:

- O POC Médio das vendas do ano ficou abaixo do estimado, com concentração maior que o planejado em vendas de lançamentos.
- Início da construção somente com % alto de vendas. Isso visa mitigar queima de caixa inicial das obras, mas implica na postergação da geração de caixa.
- R\$ 100 milhões em desembolsos com terrenos acima do previsto, dado o tamanho atual da Companhia, fruto de compras de terrenos anteriores a 2020.

CICLOS DO NEGÓCIO

Vendas Brutas MRV Incorporação • % MRV (unidades)

LL e GCX expressos em R\$ milhões



*Venda anual média no período

Visão MRV Incorporação:

ESTRATÉGIA, EFICIÊNCIA E FOCO

40 mil

Unidades por ano

35%

Margem Bruta

15%

Margem Líquida

15%

Geração de Caixa

10 bi

ROL

1,5 bi

Margem Líquida

1,5 bi

Geração de Caixa

E estamos vivendo
UM MOMENTO
HISTÓRICO.

500.000

chaves entregues

A MRV acaba de chegar à marca de 500 mil apartamentos entregues em todo o país, em nossos 45 anos de história. Um número enorme, que se multiplica em outros ainda maiores.

Transformamos a vida de mais de

1,6 milhão

de pessoas que passaram a ter mais qualidade de vida, oportunidades, acesso a segurança, serviços e lazer depois de receberem as chaves de um apê MRV.

R\$ 2 bilhões

investidos em infraestrutura

1,5 milhão

de empregos diretos e indiretos gerados



Com isso, não só reconfiguramos o conceito de moradia acessível, como também ajudamos a concretizar uma verdadeira revolução na habitação do Brasil.



MRV & CO

 **MRV**

 **Urba**

 **Luggo**

S E N S I A
INCORPORADORA

RESIA

Indicadores financeiros

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita Operacional Líquida	1.893	1.926	1.576	1,7% ↓	20,1% ↑	7.236	6.412	12,8% ↑
Lucro Bruto	463	451	316	2,8% ↑	46,7% ↑	1.644	1.238	32,8% ↑
Margem Bruta	24,5%	23,4%	20,0%	1,1 p.p. ↑	4,4 p.p. ↑	22,7%	19,3%	3,4 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	27,8%	26,7%	23,5%	1,0 p.p. ↑	4,3 p.p. ↑	26,2%	22,9%	3,3 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(196)	(188)	(165)	4,4% ↑	18,9% ↑	(721)	(630)	14,4% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(141)	(104)	(104)	35,8% ↑	35,2% ↑	(455)	(398)	14,3% ↑
Resultado Financeiro	(33)	(140)	(221)	76,8% ↑	85,3% ↑	(92)	(206)	55,5% ↑
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	52	(52)	(83)	199,7% ↓	161,8% ↓	82	(167)	-
Margem Líquida Ajustada	2,7%	-2,7%	-5,3%	5,4 p.p. ↑	8,0 p.p. ↑	1,1%	-2,6%	3,7 p.p. ↑

* Ajuste do lucro líquido exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado e ganhos e perdas não recorrentes

Despesas Gerais e Administrativas

Com a conclusão do turnaround operacional da MRV, o que era o principal gatilho de remuneração variável do ano, no 4T23 foi provisionado o valor de R\$ 38 milhões referente ao pagamento de PLR.

Lucro Líquido Ajustado

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram o resultado líquido do 4T23 e do ano de 2023:

Ajuste do Lucro Líquido	4T23	2023
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	51.500	82.206
Equity Swap ¹	6.925	91.237
Marcação a mercado de swap/dívidas	(68.487)	(5.381)
Efeito total nas Despesas	(61.562)	85.856
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	(10.062)	168.062

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 1T23 e 4T23

* Valores em R\$ milhares

MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	47,9	49,4	54,9	3,1% ↓	12,8% ↓	47,9	54,9	12,8% ↓
Unidades	210.946	219.114	262.933	3,7% ↓	19,8% ↓	210.946	262.933	19,8% ↓
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R\$ milhões)	2.065	1.811	2.764	14,0% ↑	25,3% ↓	5.800	7.645	24,1% ↓
Unidades	7.295	5.862	12.508	24,4% ↑	41,7% ↓	20.596	33.400	38,3% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	283	309	221	8,4% ↓	28,1% ↑	282	229	23,0% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	1.404	1.181	2.764	18,9% ↑	49,2% ↓	4.354	7.153	39,1% ↓
Unidades	5.677	4.882	12.508	16,3% ↑	54,6% ↓	17.773	32.488	45,3% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	247	242	221	2,3% ↑	11,9% ↑	245	220	11,3% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	542	630	-	14,0% ↓	-	1.328	492	170,0% ↑
Unidades	967	980	-	1,3% ↓	-	2.173	912	138,3% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	560	643	-	12,9% ↓	-	611	539	13,3% ↑
PODE ENTRAR								
VGV (R\$ milhões)	118					118		
Unidades	650					650		
Ticket Médio (R\$ mil)	182					182		

MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R\$ milhões)	2.308	2.213	1.482	4,3% ↑	55,8% ↑	8.548	5.894	45,0% ↑
Unidades	9.365	9.242	7.129	1,3% ↑	31,4% ↑	36.687	30.678	19,6% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	246	239	208	2,9% ↑	18,6% ↑	233	192	21,3% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	2.000	2.052	1.448	2,6% ↓	38,1% ↑	7.986	5.795	37,8% ↑
Unidades	8.384	8.977	7.067	6,6% ↓	18,6% ↑	35.281	30.485	15,7% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	239	229	205	4,3% ↑	16,4% ↑	226	190	19,1% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	190	160	34	18,6% ↑	465,3% ↑	444	99	349,2% ↑
Unidades	330	264	62	25,0% ↑	433,3% ↑	756	194	289,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	575	606	542	5,1% ↓	6,0% ↑	587	510	15,2% ↑
PODE ENTRAR								
VGV (R\$ milhões)	118					118		
Unidades	650					650		
Ticket Médio (R\$ mil)	182					182		
VSO Líquida								
Lançamento por módulos	31,1%	30,4%	16,9%	0,7 p.p. ↑	14,2 p.p. ↑	63,5%	47,7%	15,8 p.p. ↑
REPASSES								
Unidades	7.051	8.068	6.952	12,6% ↓	1,4% ↑	31.076	30.550	1,7% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	1.332	1.205	212	10,5% ↑	527,7% ↑	4.991	966	416,6% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	7.954	8.726	7.658	8,8% ↓	3,9% ↑	31.456	32.021	1,8% ↓

MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Outros Indicadores	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Geração de Caixa	130,8	(131,4)	(286,4)	-	-	(201,2)	(847,4)	76,3% ↑
ROE Ajustado (LTM)	1,8%	-1,2%	-3,5%	3,0 p.p. ↑	5,3 p.p. ↑	1,8%	-3,5%	528,9% ↑
Receita a Apropriar	2.529	2.181	1.478	16,0% ↑	71,1% ↑	2.529	1.478	71,1% ↑
REF	999	837	501	19,4% ↑	99,4% ↑	999	501	99,4% ↑
Margem REF	39,5%	38,4%	33,9%	1,1 p.p. ↑	5,6 p.p. ↑	39,5%	33,9%	5,6 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	45,5%	45,6%	63,9%	0,1 p.p. ↓	18,4 p.p. ↓	45,5%	63,9%	18,4 p.p. ↓

Detalhamento da Carteira MRV

Detalhamento da Carteira Pro Soluta	Dez/23	Set/23	Dez/22	Var.Dez/23 x Set/23	Var.Dez/23 x Dez/22
Carteira de Pro Soluta	3.568	3.499	2.686	2,0% ↑	32,9% ↑
Após entrega de chaves	1.737	1.711	1.440	1,5% ↑	20,6% ↑
Antes da entrega de chaves	1.832	1.788	1.246	2,4% ↑	47,0% ↑
(-) Pro Soluta cedido no Passivo de Cessão	1.348	1.117	358	20,7% ↑	277,0% ↑
Carteira de Pro Soluta Líquida	2.220	2.382	2.328	6,8% ↓	2,3% ↑

Detalhamento da Carteira de Financiamento Direto	Dez/23	Set/23	Dez/22	Var.Dez/23 x Set/23	Var.Dez/23 x Dez/22
Carteira de Financiamento Direto	1.551	1.131	291	37,2% ↑	433,4% ↑
Após entrega de chaves	952	732	113	30,1% ↑	740,8% ↑
Antes da entrega de chaves	599	399	178	50,2% ↑	237,3% ↑
(-) Carteira de Financiamento Direto no Passivo de Cessão	573	276	-	107,6% ↑	-
Carteira de Financiamento Direto Líquida	978	855	291	14,4% ↑	194,0% ↑

Luggo [Operação Multi Family Brasil]

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita de Venda	52	-	-	-	-	73	141	48,1% ↓
SG&A	(5,9)	(4,5)	(3,5)	32,8% ↑	70,9% ↑	(18,4)	(10,5)	76,4% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(13,6)	(5,8)	(12,3)	134,1% ↓	10,7% ↓	(32,3)	11,0	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(25,7)	(8,9)	(15,7)	189,6% ↓	63,6% ↓	(54,5)	1,8	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VG V (R\$ bilhões)	1,3	1,4	1,4	3,2% ↓	3,9% ↓	1,3	1,4	3,9% ↓
Unidades	3.164	3.163	4.630	0,0% ↑	31,7% ↓	3.164	4.630	31,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	418	431	297	3,2% ↓	40,6% ↑	418	297	40,6% ↑
LANÇAMENTOS								
VG V (R\$ milhões)	-	-	198	-	100,0% ↓	-	198	100,0% ↓
Unidades	-	-	517	-	100,0% ↓	-	517	100,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	383	-	100,0% ↓	-	383	100,0% ↓
VENDAS								
VG V (R\$ milhões)	52	-	-	-	-	73	141	48,1% ↓
Unidades	184	-	-	-	-	272	600	54,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	284	-	-	-	-	270	236	14,4% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	140	188	106	25,6% ↓	31,8% ↑	507	436	16,3% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	27,0	(54,3)	(50,1)	-	-	(54,4)	(10,4)	420,8% ↓
ROE LTM	-13,5%	-11,1%	0,5%	2,4 p.p. ↓	14,0 p.p. ↓	-13,5%	0,5%	14,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	-39,4%	-27,8%	-28,0%	11,6 p.p. ↓	11,4 p.p. ↓	-39,4%	-28,0%	11,4 p.p. ↓

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita Operacional Líquida	33	38	88	12,3% ↓	62,4% ↓	159	207	23,3% ↓
Lucro Bruto	2	9	25	79,8% ↓	93,1% ↓	42	68	38,9% ↓
Margem Bruta	5,3%	23,1%	28,9%	17,7 p.p. ↓	23,6 p.p. ↓	26,1%	32,8%	6,7 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	11,4%	27,9%	30,1%	16,5 p.p. ↓	18,6 p.p. ↓	30,8%	34,3%	3,5 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(5,5)	(5,2)	(9,5)	5,9% ↑	42,0% ↓	(22,7)	(25,0)	9,0% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(6,6)	(7,2)	(6,0)	8,9% ↓	10,5% ↑	(30,6)	(34,5)	11,2% ↓
Resultado Financeiro	(10,2)	(4,5)	0,5	129,2% ↓	-	(32,2)	(11,6)	177,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(27,7)	(26,0)	4,3	6,4% ↓	-	(85,2)	(7,9)	100,0% ↑
Margem Líquida	-84,0%	-69,2%	5,0%	14,8 p.p. ↓	88,9 p.p. ↓	-53,6%	-3,8%	49,8 p.p. ↓

Margem Bruta

Após a revisão orçamentária de uma obra, decorrente, principalmente, de alterações de escopo do produto, foi feito um ajuste que afetou a margem bruta reportada da Urba.

Trata-se de uma revisão pontual que teve impacto apenas no 4T23. Para os próximos trimestres, é esperado o retorno da margem bruta para patamares superiores ao 3T23.

Indicadores Operacionais	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	1,9	1,8	1,4	4,8% ↑	30,6% ↑	1,9	1,4	30,6% ↑
Unidades	13.710	13.639	11.773	0,5% ↑	16,5% ↑	13.710	11.773	16,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	138	132	123	4,2% ↑	12,1% ↑	138	123	12,1% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R\$ milhões)	33	-	98	-	66,4% ↓	85	193	55,9% ↓
Unidades	319	-	804	-	60,4% ↓	561	1.507	62,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	103	-	121	-	15,1% ↓	152	128	18,4% ↑
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	24	20	29	16,7% ↑	18,0% ↓	86	112	23,3% ↓
Unidades	189	167	227	13,3% ↑	16,9% ↓	665	840	20,9% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	126	123	128	2,9% ↑	1,4% ↓	130	134	3,0% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	91	79	622	15,7% ↑	85,4% ↓	568	1263	55,0% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	24,7	(8,6)	(70,5)	-	-	(40,7)	(78,9)	48,4% ↑
ROE LTM	-44,1%	-25,4%	-3,5%	18,7 p.p. ↓	40,6 p.p. ↓	-44,1%	-3,5%	4064,1% ↓
REF	59	51	35	15,8% ↑	68,0% ↑	59	35	68,0% ↑
Margem REF	43,5%	46,1%	47,4%	2,7 p.p. ↓	3,9 p.p. ↓	43,5%	47,4%	3,9 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	134,3%	134,2%	82,0%	0,1 p.p. ↑	52,3 p.p. ↑	134,3%	82,0%	52,3 p.p. ↑

a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/23	set/23	dez/22	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
Operação Brasil					
Dívida Total	5.481	5.209	5.249	5,2% ↑	4,4% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.002)	(2.549)	(2.518)	17,8% ↑	19,2% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	5	(49)	130	110,7% ↓	95,9% ↓
Dívida Líquida	2.484	2.611	2.861	4,9% ↓	13,2% ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	981	1.133	1.622	13,4% ↓	39,5% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.899	6.023	5.022	2,1% ↓	17,5% ↑
Dívida Líquida / PL Total	42,1%	43,4%	57,0%	1,2 p.p. ↓	14,9 p.p. ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	16,6%	18,8%	32,3%	2,2 p.p. ↓	15,7 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	520	497	394	4,7% ↑	31,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	4,77x	5,26x	7,25x	9,2% ↓	34,2% ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	1,89x	2,28x	4,11x	17,3% ↓	54,2% ↓

Endividamento

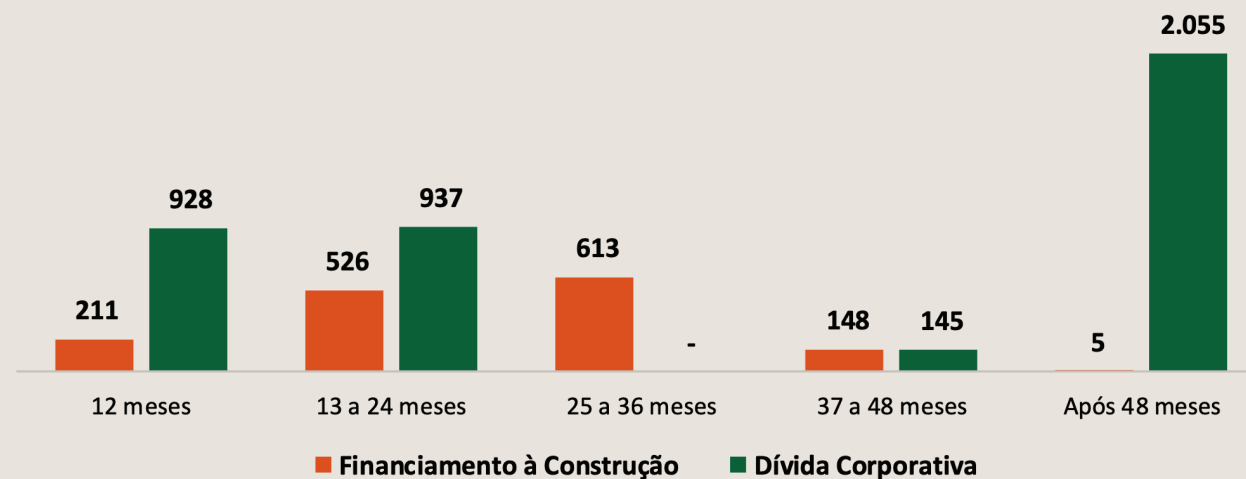
Após o Follow-on de R\$ 1 bilhão realizado no 3T23, a Companhia apresentou uma expressiva redução em sua alavancagem.

A Dívida Líquida ex-financiamento à construção apresentou uma redução 39,5% entre dezembro de 2023 e o mesmo mês do ano anterior.

Já a alavancagem medida por essa dívida em relação ao EBITDA LTM apresentou redução de 54,2% no comparativo do mesmo período, reduzindo de 4,11x para 1,89x.

b. Detalhamento da Dívida

Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R\$ milhões



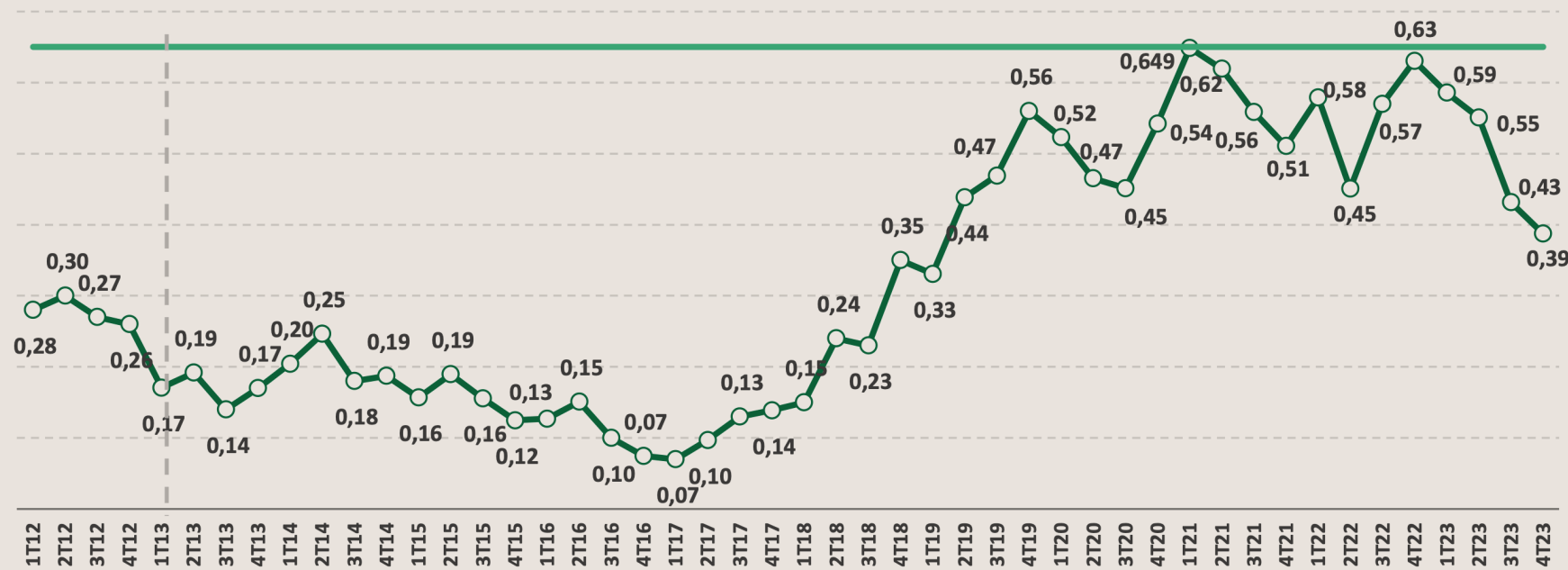
*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Dez/23	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.065	73,0%	CDI + 1,30%
Financiamento à Construção (FGTS)	573	10,3%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	510	9,2%	CDI + 0,29%
Financiamento à Construção (Finame)	421	7,6%	TJLP + 1,94%
Total	5.569	100,0%	12,80%

c. Risco Corporativo e Covenants

S&P Global **brAA-**
Ratings

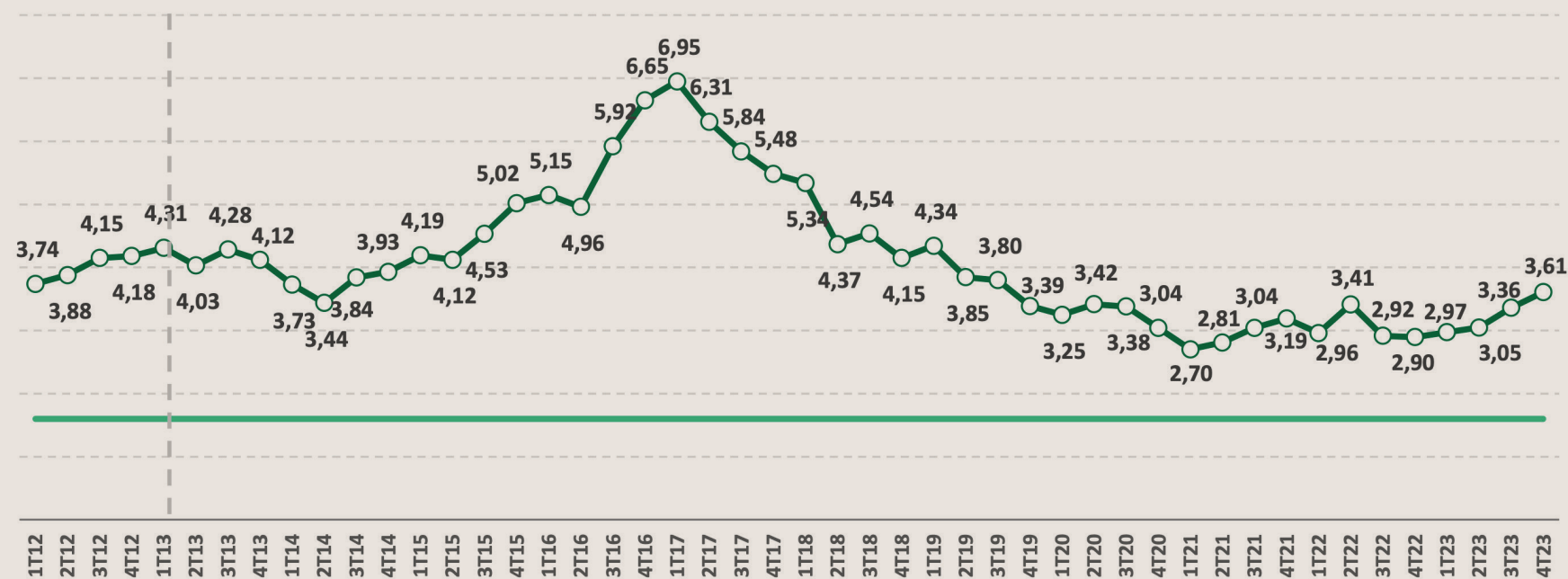
Covenant de Dívida



$\frac{\text{Dívida Líquida+Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido Total}} < 0.65$

c. Risco Corporativo e Covenants

Covenant de Recebíveis



$$\frac{\text{Recebíveis+Receita Bruta de Vendas a apropriar+Estoques}}{\text{Dívida Líquida+Imóveis a pagar+Custo de Unidades Vendidas a apropriar}} > 1.6$$

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita de Aluguel	13,9	8,5	9,1	64,1% ↑	52,0% ↑	31	24	28,7% ↑
Receita de Venda	264	-	551	-	52,1% ↓	625	1.730	63,9% ↓
SG&A	(45)	(39)	(72)	14,0% ↑	37,8% ↓	(161)	(174)	7,6% ↓
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(10)	3	80	-	-	95	527	82,0% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(42)	(14)	(21)	196,2% ↓	97,5% ↓	(58)	218	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
GVV (R\$ bilhões)	14,3	14,4	17,8	1,2% ↓	19,8% ↓	14,3	17,8	19,8% ↓
Unidades	9.643	8.988	10.236	7,3% ↑	5,8% ↓	9.643	10.236	5,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.478	1.606	1.736	7,9% ↓	14,9% ↓	1.478	1.736	14,9% ↓
LANÇAMENTOS								
GVV (R\$ milhões)	-	-	421	-	100,0% ↓	293	148	97,9% ↑
Unidades	-	-	269	-	100,0% ↓	202	241	16,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	1.562	-	100,0% ↓	1.449	1.677	13,6% ↓
VENDAS								
GVV (R\$ milhões)	264	-	551	-	52,1% ↓	625	1.730	63,9% ↓
Unidades	202	-	393	-	48,6% ↓	471	1.207	61,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.307	-	1.404	-	6,9% ↓	1.327	1.433	7,4% ↓
ALUGUEL								
Novas Unidades Locadas	180	276	46	34,8% ↓	291,1% ↑	732	591	23,8% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	148	212	454	30,2% ↓	67,3% ↓	915	1.831	50,0% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R\$ mil)								
Financiamento dos projetos	14,3	(397,5)	(50,1)	103,6% ↓	128,5% ↓	(913,0)	(983,0)	7,1% ↓
Holding e demais desembolsos	(54,4)	(35,6)	(78,3)	53,1% ↑	30,5% ↓	(209,6)	(312,1)	32,8% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(40,2)	(433,0)	(128,5)	90,7% ↑	68,7% ↑	(1.122,6)	(1.295,1)	13,3% ↑
ROE LTM	-5,5%	-3,5%	21,6%	2,0 p.p. ↓	27,1 p.p. ↓	-5,5%	21,6%	27,1 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	31,2%	29,5%	19,3%	1,7 p.p. ↑	11,9 p.p. ↑	31,2%	19,3%	11,9 p.p. ↑

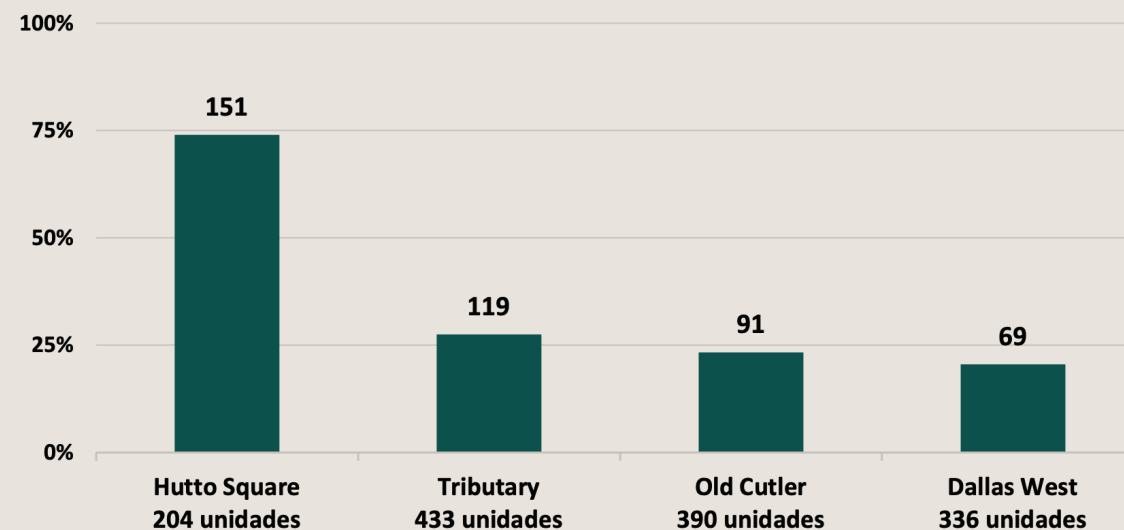
Geração de Caixa

Considerando o aporte do Limited Partner do empreendimento Golden Glades e o pagamento por 30% do empreendimento Biscayne Drive, ambos no 4T23, a queima de caixa de R\$ 103 milhões, reportada na prévia operacional, foi reduzida para R\$ 40 milhões.

Locação de apartamentos

A grande demanda pela locação dos imóveis construídos pela Resia se mantém, **confirmada pela constante evolução na locação dos empreendimentos já lançados e em processo de estabilização:**

Unidades alugadas (Acumulado em Dez/2023)



Venda de Propriedade: 4T23

No 4T23 foi concluída a venda do empreendimento

Biscayne Drive localizado na Flórida, EUA, pelo

Valor Geral de Venda ("VGV") de US\$ 55,2 milhões,

representando um Lucro Bruto de US\$ 7,2 milhões, Cap

Rate de 6% e Yield On Cost de 6,9%, como segue:

Biscayne Drive		
Valor de Venda	\$	55.209.000
Custo do Empreendimento	\$	48.055.000
Resultado Bruto	\$	7.154.000
Margem Bruta (%)		13%

Após a venda da propriedade, a Resia reinvestiu o suficiente para manter uma participação de 30% no empreendimento, com a expectativa de vendê-lo em 2025, com um Cap Rate estimado de 5,75%, o que poderá representar um ganho adicional de US\$ 11 milhões.



Venda de Propriedade: 2T23

No 2T23 **concluimos a venda do empreendimento**

Pine Ridge localizado na Flórida, EUA, pelo Valor Geral de Venda ("VGV") de US\$ 77 milhões, representando um Lucro Bruto de US\$ 17,1 milhões, Cap Rate de 5,6% e Yield On Cost de 7,1%, como segue:

Pine Ridge		
Valor de Venda	\$	77.000.000
Custo do Empreendimento	\$	59.903.663
Resultado Bruto	\$	17.096.337
Margem Bruta (%)		22%

Os resultados apresentados não consideram o retorno do Limited Partner do projeto e incluem um Earn-out de US\$ 2 milhões pelo alcance de 94% de ocupação em até 12 meses após a venda (junho de 2024).



NAV Resia

O valuation da Resia é periodicamente atualizado e divulgado, utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da Companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na Resia é de 14,1%, considerando o NAV do 4T23.

A metodologia utilizada avalia, individualmente, cada um dos empreendimentos, conforme a sua condição, como descrito abaixo:

Empreendimentos em operação e vendidos:

(NOI / Cap Rate) - Dívida.

- NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
- Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.

Empreendimentos em locação e construção:

(Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) - (Custo restante da construção).

Terrenos:

- Recentemente adquiridos: Valor contábil;
- Se licenciados e com autorização de construção: Avaliação a valor de mercado.

NAV RESIA (valores em US\$)	2T19	3T23	4T23
Operação	109.853.896	183.778.483	147.669.083
Construção	27.979.811	208.075.820	200.064.307
Land bank	19.850.000	274.386.802	258.790.936
Holding	18.249.995	19.821.504	45.100.509
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	185.933.702	686.062.608	651.624.835

US\$ 652 milhões x R\$ 4,84

= 3,2 bilhões

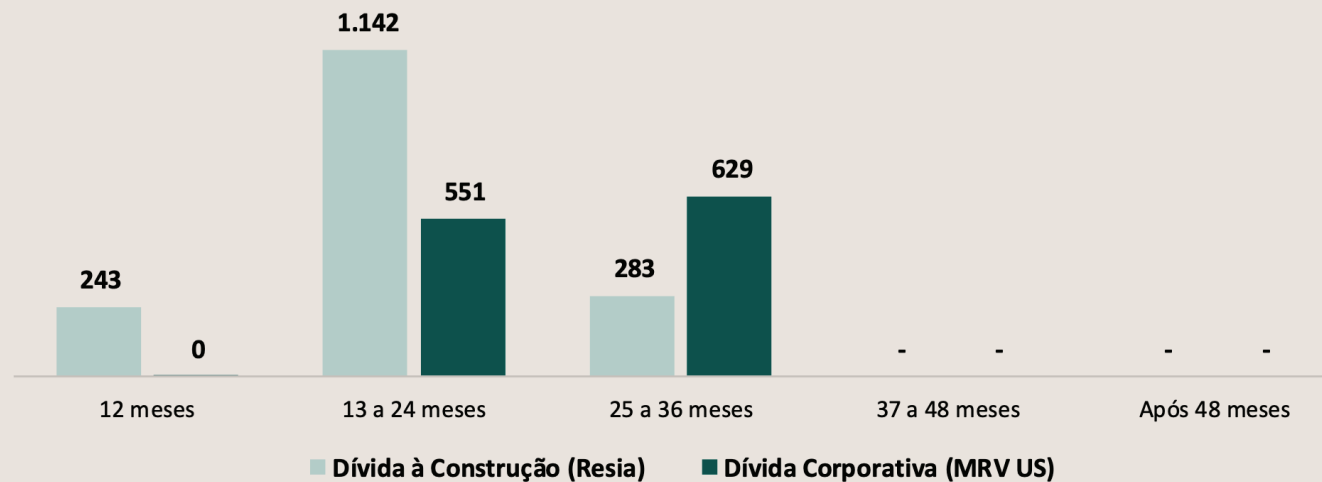
Considera a PTAX de 31/12/2023

a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/23	set/23	dez/22	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
Operação US					
Dívida Total	2.847	2.832	2.180	0,5% ↑	30,6% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(281)	(149)	(373)	88,0% ↑	24,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-
Dívida Líquida	2.566	2.682	1.806	4,3% ↓	42,0% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	898	1.039	878	13,5% ↓	2,3% ↑
Total do Patrimônio Líquido	1.665	1.574	1.553	5,8% ↑	7,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	154,1%	170,4%	116,4%	16,3 p.p. ↓	37,7 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	53,9%	66,0%	56,5%	12,0 p.p. ↓	2,6 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	31,2%	29,5%	19,3%	1,7 p.p. ↑	11,9 p.p. ↑

b. Detalhamento da Dívida

Cronograma de Vencimento da Dívida em Moeda Estrangeira - R\$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ milhões - Dez/23	Saldo Devedor Convertido em R\$ milhões - Dez/23
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,75%; SOFR 1M + 2,25% a 7,00%; BSBY 1M + 2,25% a 2,35%; WSJ Prime + 0,25%; Pré 8,65% a 10,44%	344	1.668
Dívida Corporativa	Pré-fixada 3,80% a 4,37%	244	1.181
Custo de Captação		(0)	(2)
Total		588	2.847

The image shows the MRV & CO logo in large, three-dimensional, metallic letters mounted on the top edge of a modern building's facade. The building has a large glass curtain wall that reflects the surrounding urban environment, including other buildings and trees. The sky is overcast with grey clouds. The overall scene is in black and white, except for the orange text in the overlay.

MRV & CO

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrv.com.br

Website: ri.mrv.com.br

Anexos

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

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

Anexo I • Demonstração do Resultado Consolidado [R\$ mil]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	4T23					3T23				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	1.892.834	32.948	1.070	13.908	1.940.760	1.926.417	37.557	1.164	8.474	1.973.612
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.429.474)	(31.195)	(690)	(11.461)	(1.472.820)	(1.475.565)	(28.898)	(746)	(7.820)	(1.513.029)
Lucro bruto	463.360	1.753	380	2.447	467.940	450.853	8.658	418	654	460.583
<i>Margem Bruta</i>	24,5%	5,3%	35,5%	17,6%	24,1%	23,4%	23,1%	35,9%	7,7%	23,3%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	27,8%	11,4%	35,5%	17,6%	27,4%	26,7%	27,9%	35,9%	7,7%	26,7%
Receitas (despesas) operacionais	(411.236)	(18.297)	(19.538)	(54.864)	(503.935)	(364.984)	(24.209)	(10.283)	(36.689)	(436.165)
Despesas Comerciais	(196.462)	(5.498)	(3.337)	(712)	(206.009)	(188.152)	(5.192)	(2.520)	(489)	(196.353)
Despesas Comerciais /ROL	10,4%	16,7%	311,9%	5,1%	10,6%	9,8%	13,8%	216,5%	5,8%	9,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(140.795)	(6.581)	(2.605)	(44.156)	(194.137)	(103.655)	(7.224)	(1.954)	(38.873)	(151.706)
G&A / ROL	7,4%	20,0%	243,5%	317,5%	10,0%	5,4%	19,2%	167,9%	458,7%	7,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(59.072)	(4.069)	(13.596)	(9.996)	(86.733)	(46.526)	(9.316)	(5.809)	2.673	(58.978)
Resultado de equivalência patrimonial	(14.907)	(2.149)	-	-	(17.056)	(26.651)	(2.477)	-	-	(29.128)
Resultado operacional antes do result. fin.	52.124	(16.544)	(19.158)	(52.417)	(35.995)	85.869	(15.551)	(9.865)	(36.035)	24.418
Resultado financeiro	(32.549)	(10.227)	(5.916)	(5.965)	(54.657)	(140.136)	(4.462)	665	15.145	(128.788)
Despesas Financeiras	(107.154)	(10.647)	(6.452)	(7.264)	(131.517)	(213.610)	(7.159)	(47)	9.489	(211.327)
Receitas Financeiras	55.022	1.733	536	1.299	58.590	52.692	2.175	712	5.656	61.235
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	19.583	(1.313)	-	-	18.270	20.782	522	-	-	21.304
Resultado antes do IR e CS	19.576	(26.772)	(25.074)	(58.382)	(90.652)	(54.267)	(20.013)	(9.200)	(20.890)	(104.370)
Imposto de renda e contribuição social	(36.844)	2.400	(647)	13.812	(21.279)	(38.728)	(2.006)	317	5.062	(35.355)
Resultado Líquido do Período	(17.268)	(24.372)	(25.721)	(44.570)	(111.931)	(92.995)	(22.019)	(8.883)	(15.828)	(139.725)
Lucro atribuível a participações não controladoras	(7.208)	3.291	-	(3.051)	(6.968)	(5.357)	3.971	-	(1.812)	(3.198)
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	(10.061)	(27.661)	(25.721)	(41.519)	(104.962)	(87.639)	(25.990)	(8.883)	(14.016)	(136.527)
<i>Margem Líquida</i>	-0,5%	-84,0%	-2403,8%	-298,5%	-5,4%	-4,5%	-69,2%	-763,1%	-165,4%	-6,9%

¹Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

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

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

Anexo I • Demonstração do Resultado Consolidado [R\$ mil]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	2023					2022				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	7.235.753	159.059	3.996	31.107	7.429.915	6.412.268	207.472	1.372	24.173	6.645.285
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.591.576)	(117.494)	(2.547)	(31.120)	(5.742.737)	(5.174.076)	(139.441)	(1.390)	(12.824)	(5.327.731)
Lucro bruto	1.644.177	41.565	1.449	(13)	1.687.178	1.238.192	68.031	(18)	11.349	1.317.554
<i>Margem Bruta</i>	22,7%	26,1%	36,3%	0,0%	22,7%	19,3%	32,8%	-1,3%	46,9%	19,8%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	26,2%	30,8%	36,3%	0,0%	26,2%	22,9%	34,3%	-1,3%	46,9%	23,4%
Receitas (despesas) operacionais	(1.426.965)	(73.747)	(50.750)	(65.855)	(1.617.317)	(1.255.543)	(53.455)	569	353.257	(955.172)
Despesas Comerciais	(720.960)	(22.744)	(9.621)	(1.806)	(755.131)	(630.150)	(24.997)	(6.207)	(347)	(661.701)
Despesas Comerciais /ROL	10,0%	14,3%	240,8%	5,8%	10,2%	9,8%	12,0%	452,4%	1,4%	10,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(454.989)	(30.647)	(8.808)	(158.924)	(653.368)	(398.155)	(34.498)	(4.243)	(173.672)	(610.568)
G&A / ROL	6,3%	19,3%	220,4%	510,9%	8,8%	6,2%	16,6%	309,3%	718,5%	9,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(172.489)	(14.374)	(32.321)	94.875	(124.309)	(108.843)	(2.515)	11.019	527.276	426.937
Resultado de equivalência patrimonial	(78.526)	(5.983)	-	-	(84.509)	(118.395)	8.555	-	-	(109.840)
Resultado operacional antes do result. fin.	217.213	(32.183)	(49.301)	(65.868)	69.861	(17.351)	14.576	551	364.606	362.382
Resultado financeiro	(91.780)	(32.211)	(4.305)	(14.952)	(143.248)	(206.284)	(11.604)	1.323	(20.224)	(236.789)
Despesas Financeiras	(393.645)	(39.931)	(6.588)	(27.196)	(467.360)	(537.710)	(27.175)	(256)	(28.985)	(594.126)
Receitas Financeiras	199.518	6.695	2.283	12.244	220.740	228.073	11.185	1.579	8.761	249.598
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	102.347	1.025	-	-	103.372	103.353	4.386	-	-	107.739
Resultado antes do IR e CS	125.432	(64.393)	(53.606)	(80.820)	(73.387)	(223.635)	2.972	1.874	344.382	125.593
Imposto de renda e contribuição social	40.910	(5.052)	(910)	20.000	54.948	(134.524)	(10.025)	(57)	(104.450)	(249.056)
Resultado Líquido do Período	166.343	(69.446)	(54.516)	(60.820)	(18.439)	(358.159)	(7.053)	1.817	239.932	(123.463)
Lucro atribuível a participações não controladoras	(1.719)	15.754	-	(2.659)	11.376	30.838	848	-	21.499	53.185
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	168.062	(85.200)	(54.516)	(58.161)	(29.815)	(388.997)	(7.901)	1.817	218.433	(176.648)
<i>Margem Líquida</i>	2,3%	-53,6%	-1364,3%	-187,0%	-0,4%	-6,1%	-3,8%	132,4%	903,6%	-2,7%

¹Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

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

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

Anexo II • Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(112)	(140)	(301)	19,9% ↑	62,8% ↑	(18)	(123)	85,1% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	254	341	346	25,4% ↓	26,4% ↓	758	400	89,4% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(283)	(260)	85	8,7% ↓	-	(1.134)	(515)	120,3% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	92	65	33	40,9% ↑	181,1% ↑	116	568	79,6% ↓
Juros pagos durante o exercício	564	(284)	376	-	49,9% ↑	(95)	(78)	22,4% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(92)	(42)	(33)	120,0% ↓	174,0% ↓	(223)	(264)	15,5% ↑
Realização de manutenção de imóveis	(24)	(23)	(27)	5,2% ↓	10,2% ↑	(100)	(116)	14,2% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(28)	(36)	(43)	23,7% ↑	35,2% ↑	(128)	(174)	26,1% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	372	(379)	435	-	14,5% ↓	(824)	(301)	173,5% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(880)	326	369	-	-	(583)	(185)	215,2% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(7)	(11)	(22)	31,1% ↑	66,8% ↑	(92)	(61)	51,8% ↓
Recebimento de empresas ligadas	7	6	16	9,0% ↑	57,7% ↓	85	57	49,0% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(35)	(3)	(7)	936,8% ↓	365,9% ↓	(41)	(10)	311,8% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(5)	(6)	(25)	14,6% ↑	80,4% ↑	(42)	(74)	42,4% ↑
Recebimento pela venda de controladas	322	(5)	585	-	45,0% ↓	719	2.018	64,4% ↓
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(235)	(436)	(634)	46,0% ↑	62,9% ↑	(1.523)	(2.921)	47,9% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(48)	(56)	(86)	13,8% ↑	44,0% ↑	(227)	(364)	37,6% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(882)	(184)	196	380,0% ↓	-	(1.704)	(1.539)	10,7% ↓

Anexo II • Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	(0)	954	-	-	-	954	0	402394,5% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(68)	67	38	-	-	(26)	48	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.209	654	1.098	84,9% ↑	10,1% ↑	4.249	5.321	20,2% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(768)	(1.117)	(897)	31,2% ↑	14,4% ↑	(3.186)	(3.302)	3,5% ↑
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(746)	-	(509)	-	46,3% ↓	(746)	(509)	46,3% ↓
Adição de outros passivos financeiros	50	57	57	12,7% ↓	13,2% ↓	107	57	86,2% ↑
Venda de recebíveis	619	393	7	57,4% ↑	8284,9% ↑	1.751	454	285,4% ↑
Valores pagos de passivo de cessão	(176)	(141)	(253)	25,2% ↓	30,5% ↑	(515)	(360)	43,1% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(10)	(43)	(17)	76,9% ↑	41,9% ↑	(362)	(56)	550,3% ↓
Transações de capital	(33)	(77)	7	57,7% ↑	-	(120)	2	-
Dividendos pagos	-	-	(96)	-	-	-	(194)	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	104	(66)	(30)	-	-	118	149	20,8% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	181	682	(595)	73,4% ↓	-	2.224	1.611	38,0% ↑
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(5)	11	(10)	-	50,6% ↑	(23)	14	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(333)	130	26	-	-	(327)	(214)	52,7% ↓
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑	734	948	22,6% ↓
No fim do período	407	740	734	45,0% ↓	44,6% ↓	407	734	44,6% ↓

Anexo III

Balanço Patrimonial Consolidado

MRV&CO

[R\$ milhões]

ATIVO	31/12/2023	30/09/2023	31/12/2022	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	407	740	734	45,0% ↓	44,6% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.331	1.522	1.784	53,1% ↑	30,6% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.593	2.500	2.488	3,7% ↑	4,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	257	235	155	9,6% ↑	66,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.588	4.664	4.584	1,6% ↓	0,1% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	138	129	110	6,8% ↑	25,5% ↑
Despesas antecipadas	146	135	102	8,2% ↑	42,5% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	86	85	-	1,1% ↑	-
Outros ativos	224	124	347	80,7% ↑	35,3% ↓
Total do ativo circulante	10.771	10.135	10.303	6,3% ↑	4,5% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	891	578	-	54,1% ↑	-
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	545	436	374	25,1% ↑	45,9% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.434	2.204	1.523	10,4% ↑	59,8% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.835	3.840	4.645	0,1% ↓	17,4% ↓
Impostos diferidos ativos	207	200	-	3,3% ↑	-
Créditos com empresas ligadas	85	84	74	1,7% ↑	15,4% ↑
Despesas antecipadas	146	121	65	20,6% ↑	124,5% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	37	98	33	62,2% ↓	11,7% ↑
Outros ativos não circulantes	647	617	337	4,8% ↑	91,6% ↑
Participações em Investidas	281	248	191	13,6% ↑	47,1% ↑
Propriedades para investimento	4.034	4.487	4.096	10,1% ↓	1,5% ↓
Imobilizado	979	858	778	14,1% ↑	25,8% ↑
Intangível	180	181	181	0,7% ↓	0,6% ↓
Total do ativo não circulante	13.410	13.374	12.298	0,3% ↑	9,0% ↑
TOTAL DO ATIVO	25.072	24.087	22.601	4,1% ↑	10,9% ↑

Anexo III

Balanço Patrimonial Consolidado

MRV&CO

[R\$ milhões]

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2023	30/09/2023	31/12/2022	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	724	688	895	5,3% ↑	19,1% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	22	29	35	23,9% ↓	37,4% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	213	-	100,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.366	1.363	1.148	0,2% ↑	18,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	898	798	962	12,6% ↑	6,6% ↓
Adiantamentos de clientes	290	276	231	5,0% ↑	25,7% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	225	229	178	1,9% ↓	26,1% ↑
Obrigações fiscais	153	200	146	23,2% ↓	5,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	78	70	56	11,1% ↑	39,9% ↑
Impostos diferidos passivos	66	69	85	3,8% ↓	21,8% ↓
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	483	487	421	0,8% ↓	14,6% ↑
Passivo de cessão	391	386	248	1,3% ↑	57,3% ↑
Outras contas a pagar	451	434	446	3,7% ↑	1,1% ↑
Total do passivo circulante	5.146	5.028	5.064	2,4% ↑	1,6% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	480	344	-	39,6% ↑	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	14	10	21	39,5% ↑	33,0% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	43	48	163	10,4% ↓	73,5% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.482	6.334	6.281	2,3% ↑	3,2% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.521	2.547	3.331	1,0% ↓	24,3% ↓
Adiantamentos de clientes	158	225	254	29,6% ↓	37,5% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	200	199	188	0,9% ↑	6,6% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	108	95	73	14,4% ↑	48,9% ↑
Impostos diferidos passivos	97	102	92	4,9% ↓	5,0% ↑
Passivo de cessão	1.644	1.046	109	57,2% ↑	1404,7% ↑
Outras contas a pagar	613	512	452	19,6% ↑	35,6% ↑
Total do passivo não circulante	11.881	11.118	10.963	6,9% ↑	8,4% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.745	6.863	5.827	1,7% ↓	15,8% ↑
Participações não controladoras	819	735	747	11,5% ↑	9,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido	7.565	7.597	6.574	0,4% ↓	15,1% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25.072	24.087	22.601	4,1% ↑	10,9% ↑

Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

Balanço Patrimonial MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	31/12/2023	30/09/2023	31/12/2022	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	49.192	19.776	58.608	148,7% ↑	16,1% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	8.788	10.042	12.971	12,5% ↓	32,2% ↓
Clientes por prestação de serviços	917	746	201	22,9% ↑	356,2% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	645	1.067	1.994	39,6% ↓	67,7% ↓
Outros ativos	12.653	11.906	29.233	6,3% ↑	56,7% ↓
Total do ativo circulante	72.195	43.537	103.007	65,8% ↑	29,9% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	184.082	115.471	-	59,4% ↑	-
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Impostos diferidos ativos	3.868	2.429	-	59,2% ↑	-
Outros ativos não circulantes	3.628	4.832	11.014	24,9% ↓	67,1% ↓
Participações em investidas	9.293	2.047	1.178	354,0% ↑	688,9% ↑
Propriedades para Investimento	758.707	821.131	715.378	7,6% ↓	6,1% ↑
Imobilizado	44.469	26.377	25.441	68,6% ↑	74,8% ↑
Intangível	1.867	1.696	909	10,1% ↑	105,4% ↑
Total do ativo não circulante	821.832	858.512	753.920	4,3% ↓	9,0% ↑
TOTAL DO ATIVO	1.078.109	1.017.520	856.927	6,0% ↑	25,8% ↑

Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

Balanco Patrimonial MRV US

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/12/2023	30/09/2023	31/12/2022	Var. Dez/23 x Set/23	Var. Dez/23 x Dez/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	39.508	40.543	60.645	2,6% ↓	34,9% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	50.077	50.709	13.569	1,2% ↓	269,1% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	6.353	4.251	5.581	49,4% ↑	13,8% ↑
Obrigações fiscais	2.544	12.311	5.902	79,3% ↓	56,9% ↓
Outras contas a pagar	12.737	10.958	12.861	16,2% ↑	1,0% ↓
Total do passivo circulante	111.219	118.772	98.558	6,4% ↓	12,8% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	99.153	68.680	-	44,4% ↑	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	438.748	446.080	404.233	1,6% ↓	8,5% ↑
Impostos diferidos passivos	5.420	6.802	5.420	20,3% ↓	0,0% ↑
Outras contas a pagar	79.555	62.804	51.158	26,7% ↑	55,5% ↑
Total do passivo não circulante	523.723	515.686	460.811	1,6% ↑	13,7% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	219.694	214.403	209.118	2,5% ↑	5,1% ↑
Participações não controladoras	124.320	99.979	88.440	24,3% ↑	40,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	344.014	314.382	297.558	9,4% ↑	15,6% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.078.109	1.017.520	856.927	6,0% ↑	25,8% ↑

Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

Demonstração do Resultado • MRV US

em US\$ milhares	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.811	1.732	1.740	62,3% ↑	61,5% ↑	6.290	4.647	35,3% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(2.317)	(1.602)	(595)	44,7% ↑	289,7% ↑	(6.304)	(2.483)	153,9% ↑
LUCRO BRUTO	494	131	1.146	278,0% ↑	56,9% ↓	(14)	2.164	100,7% ↓
<i>Margem Bruta</i>	17,6%	7,5%	65,8%	10,0 p.p. ↑	48,3 p.p. ↓	-0,2%	46,6%	46,8 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(144)	(100)	(8)	44,6% ↑	1599,7% ↑	(362)	(68)	431,3% ↑
Despesas gerais e administrativas	(8.970)	(7.964)	(13.724)	12,6% ↑	34,6% ↓	(31.988)	(33.063)	3,3% ↓
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.998)	574	15.181	-	-	19.452	104.079	81,3% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(10.619)	(7.359)	2.594	44,3% ↑	-	(12.912)	73.112	-
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(1.470)	1.876	(5.512)	178,3% ↓	73,3% ↓	(5.414)	(5.447)	0,6% ↓
Receitas financeiras	263	1.149	746	77,1% ↓	64,8% ↓	2.456	1.683	46,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(11.826)	(4.334)	(2.172)	172,9% ↓	444,4% ↓	(15.870)	69.348	-
Imposto de renda e contribuição social	2.821	1.025	(1.589)	175,2% ↑	277,5% ↓	3.868	(20.731)	118,7% ↓
LUCRO DO PERÍODO	(9.005)	(3.309)	(3.761)	172,1% ↓	139,4% ↓	(12.002)	48.616	-
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(617)	(372)	227	65,7% ↓	-	(524)	4.316	-
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(8.388)	(2.937)	(3.989)	185,6% ↓	110,3% ↓	(11.478)	44.300	-
<i>Margem líquida</i>	-298,4%	-169,5%	-229,2%	128,8 p.p. ↓	0,0 p.p. ↑	-182,5%	953,3%	1135,8 p.p. ↓

Glossário

- Banco de Terrenos (Land Bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.
- Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).
- CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de conclusão" de cada empreendimento.
- Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.
- Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)
- Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.
- EBITDA - sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

Glossário

- Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.
- Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".
- Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o Land Bank.
- FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).
- Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.
- Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.
- LUGGO - Startup do grupo MRV&CO focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).
- Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um marketplace funciona como um shopping virtual.
- Minha Casa Minha Vida (MCMV) - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal em substituição ao Casa Verde e Amarela (CVA), desde 14 de fevereiro de 2023, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.
- MRV US: É uma holding controlada pela MRV, sediada nos Estados Unidos, que detém participação direta na AHS Development e indireta na AHS Residential (Resia).
- NAV: Net Asset Value (Valor Líquido dos Ativos).
- Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Glossário

- Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.
- Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).
- Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://www.liveresia.com/>).
- Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.
- ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.
- SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.
- URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://viva urba.com.br/>).
- Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.
- Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.
- Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.
- Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.
- VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.
- VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)
- VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – prestaram durante o ano de 2023 serviços de emissão de carta conforto, além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV&CO

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 44 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 06 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.