Divulgação de Resultados

4T22

MRV&CO

MRV Urba Luggo SENSIA INCORPORADORA RESIA

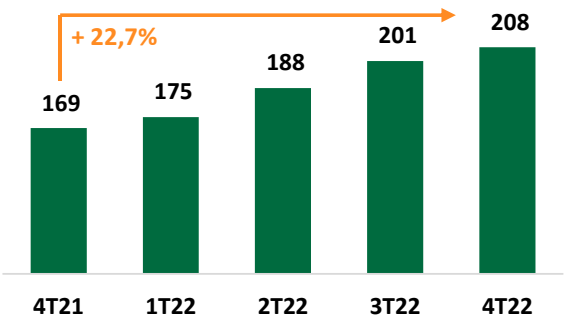
Divulgação de Resultados 4T22

Belo Horizonte, 08 de março de 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. ***(B3: MRVE3)***, maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2022.

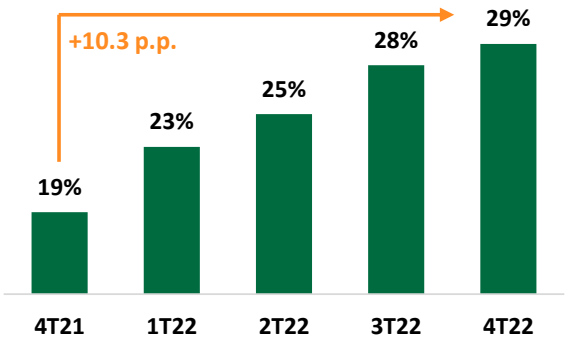
DESTAQUES

- **Aumento de 22,7% no ticket médio da MRV Incorporação no comparativo com o 4T21,** alcançando a marca de R$ 208 mil no 4T22;
- **Aumento da margem bruta de novas vendas para 29% no 4T22**, um aumento de 10p.p. no comparativo com o 4T21;
- **Vendas da Resia em 2022 totalizaram um VGV de R$ 1,73 bilhão, em 1.207 unidades vendidas.** No 4T22 o empreendimento **Oak Enclave**, localizado na Florida, **foi vendido, com um VGV de R$ 551 milhões** (%MRV).
- **Lançamento do empreendimento Pine Ridge, nos EUA:** Teve início a negociação da venda do empreendimento, previsto para 2T23, com um total de **288 unidades** e um VGV de **R$ 421 milhões** (%MRV). No ano de 2022, o total lançado foi de 662 unidades, **representando R$ 1,11 bilhão**;
- **Aumento de 35,2% no ticket médio de aluguel da Resia no comparativo com o 4T21.**

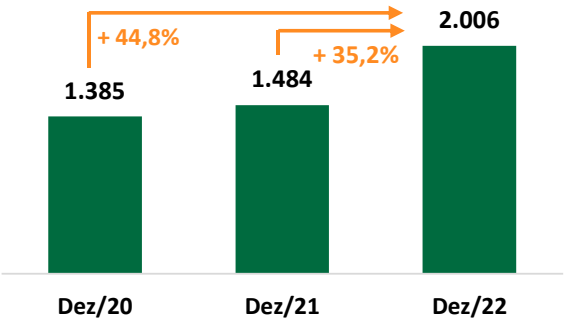
Evolução Ticket Médio (MRV Incorporação)



Margem Bruta Novas Vendas (%) (MRV Incorporação)



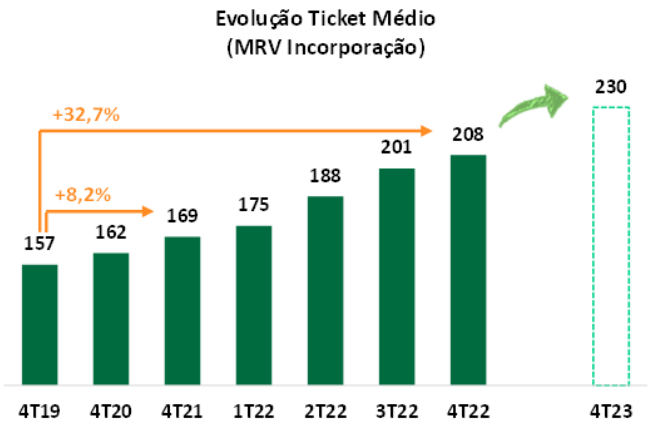
Evolução do Aluguel Médio Resia (Valores em US$)

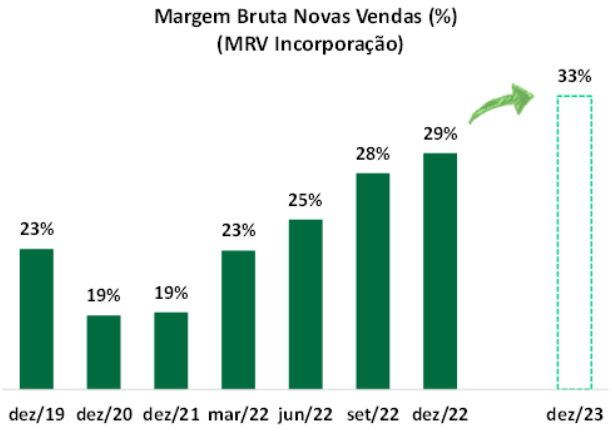


I – RELATÓRIO DA ADMINSITRAÇÃO

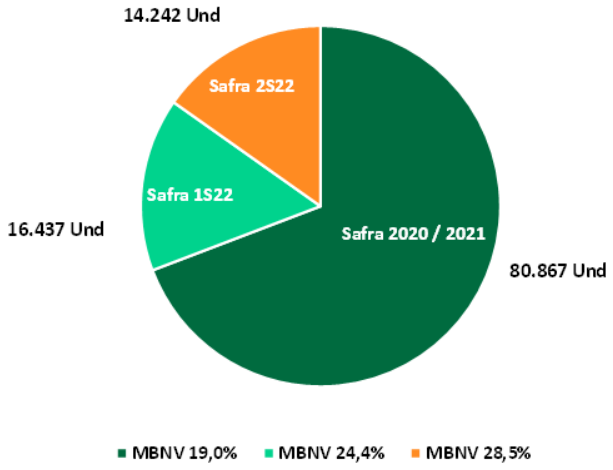
a) MRV Incorporação

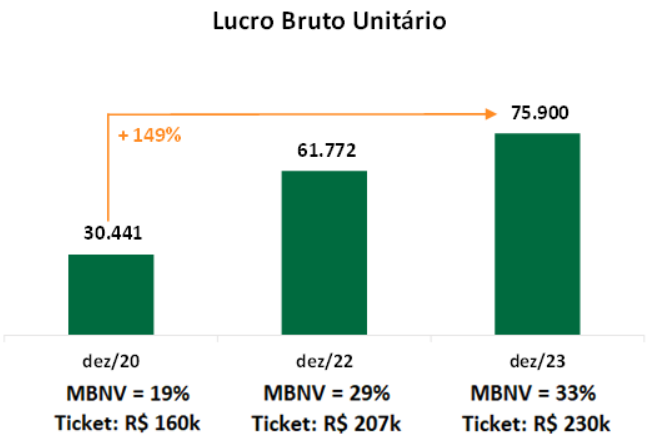
O ticket médio subiu de R$ 169 mil, no 4T21, para R$ 208 mil, no 4T22, o que resultou na recuperação de 10p.p. na margem bruta de novas vendas no mesmo período, alcançando 29%. O objetivo para 2023 é alcançar um ticket médio de R$ 230 mil no 4T23, que resultará em uma margem bruta de novas vendas de 33%.



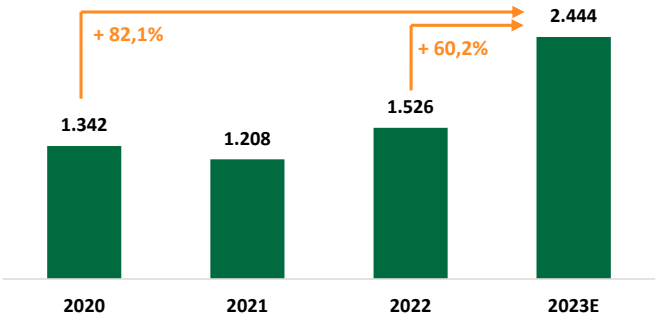


A margem bruta contábil da Companhia ainda tem sido negativamente impactada pelas safras de 2020 e 2021, que tiveram um volume de vendas mais alto e possuem margem bruta mais baixa, devido à forte pressão inflacionária enfrentada pelo setor nos últimos anos.





Lucro Bruto de Novas Vendas (R$ milhões)



	2020	2021	2022	2023E
Unidades Repassadas	44.367	37.456	30.550	36.000
Ticket Médio (R$ mil)	159	170	192	219
Margem Bruta Novas Vendas (Média anual)	19%	19%	26%	31%
Lucro Bruto Novas Vendas (R$ bilhões)	**1,34**	**1,21**	**1,53**	**2,44**

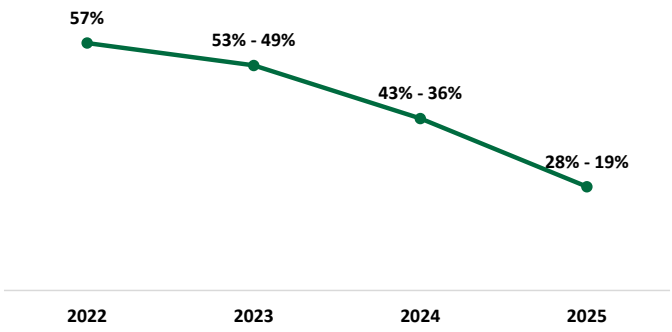
A recuperação da margem bruta contábil ocorrerá gradualmente, ao longo ano, à medida que as piores safras perderem relevância no resultado reportado e as vendas de 2022 em diante, com margem bruta mais alta, participarem mais do resultado.

Para os próximos anos, a estratégia da unidade de incorporação da MRV&Co será manter uma operação simplificada e eficiente, na ordem de 40 mil unidades anuais e com a saída gradual de 40 cidades de atuação, **com foco total na rentabilidade, geração de caixa e, principalmente, na desalavancagem da Companhia.**

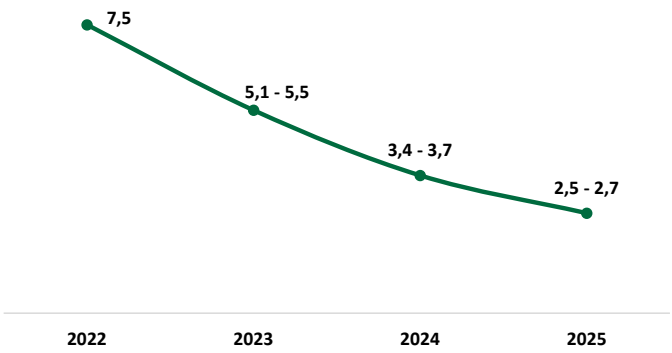
Desalavancagem:

No MRV Day de 2023, apresentado em 07 de fevereiro, foi divulgada a meta de desalavancagem da Companhia para os próximos anos, que **busca a redução da Dívida Líquida/PL para o patamar de 19,3% a 28,5% no ano de 2025**.

Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / PL



Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / EBITDA



Programas Habitacionais:

O governo federal reafirmou seu apoio ao Minha Casa Minha Vida, que passou por importantes e positivas mudanças durante o ano de 2022 e foi relançado no 1T23, com a sinalização de novas melhorias para o programa.

Além da priorização dada à habitação pela esfera federal, alguns estados e municípios têm atuado no sentido de criar programas próprios, complementares ao MCMV. Como exemplos, o estado São Paulo, com o Programa Casa Paulista e o Programa Casa Fácil, do estado do Paraná, que possuem modalidades de subsídio complementar ao Minha Casa Minha Vida. Outros estados têm sinalizado eventual implementação de programas similares, fortalecendo o segmento de habitação popular no Brasil.

O município de São Paulo também lançou seu programa habitacional, o Programa Pode Entrar, buscando oferecer 40 mil unidades às famílias mais necessitadas, a serem contratadas ainda no ano de 2023.

b) Resia

A operação Norte-americana da MRV&Co segue atuando com grande sucesso nos estados da Flórida, Texas e Georgia, desenvolvendo projetos de *multifamily* para famílias do *workforce* e, posteriormente, vendendo as propriedades para investidores.

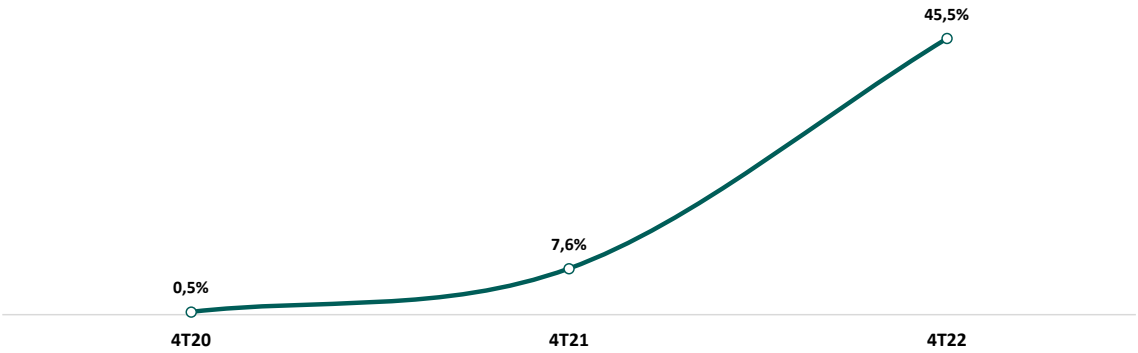
Enxergamos a operação da Resia como duas operações distintas, uma de Locação de Apartamentos e outra de Venda das Propriedades.

Operação de Locação de Apartamentos:

A grande demanda pela locação dos imóveis construídos pela Resia se mantém, **confirmada pela alta velocidade de locação dos empreendimentos já lançados e em processo de estabilização**, o Pine Ridge e o Biscayne Drive.

Além do ótimo desempenho na estabilização dos projetos atuais, **o aumento de preço de aluguel praticado pela Resia desde sua aquisição pela MRV&Co confirma o aquecimento do mercado e a grande procura por seus produtos**, intensificado pelo momento macroeconômico atual que, com o aumento da taxa de juros e do financiamento imobiliário, fez com que as famílias tivessem que recorrer ao aluguel como solução de moradia, em detrimento da compra.

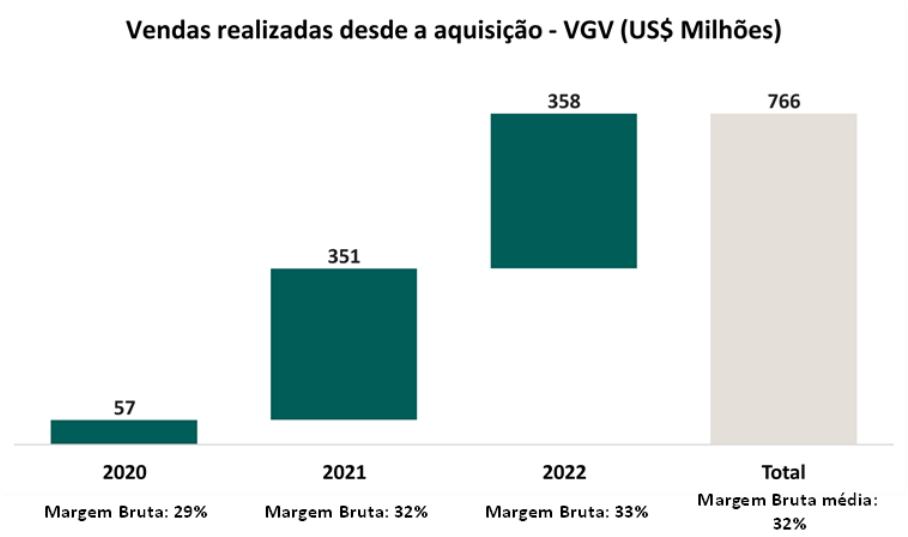
Variação Preço de Aluguel Resia



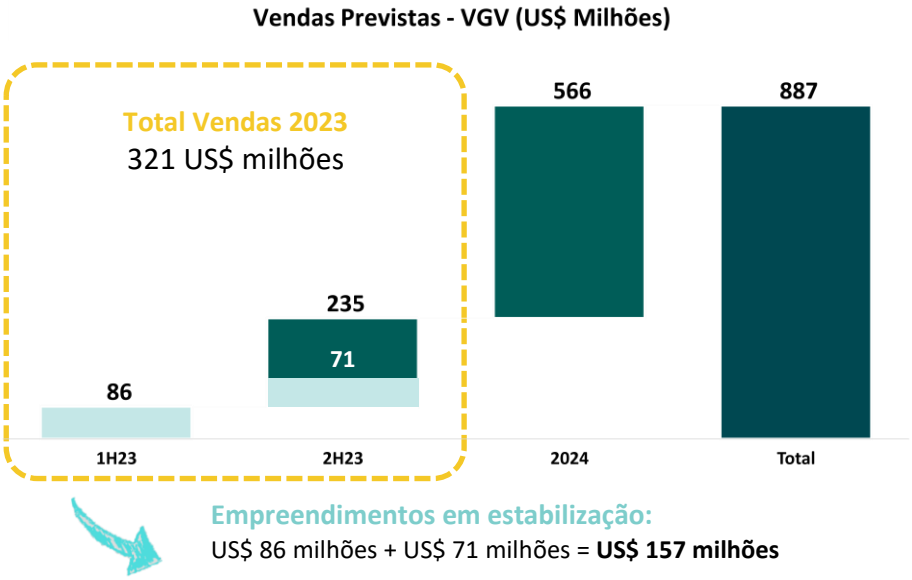
Operação de venda de propriedades:

No ano de 2022, **foram vendidas 1.207 unidades, totalizando R$ 1.73 bilhão em VGV, com margem bruta média de 33% e recebimento líquido acumulado de R$ 1 bilhão**.

Desde a aquisição da Resia, foram vendidos 13 empreendimentos, totalizando US$ 766 milhões, equivalentes a R$ 3,8 bilhões em VGV, com margem bruta média de 32,5%.

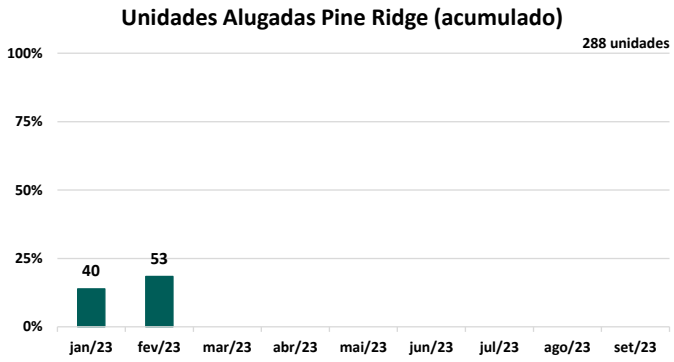


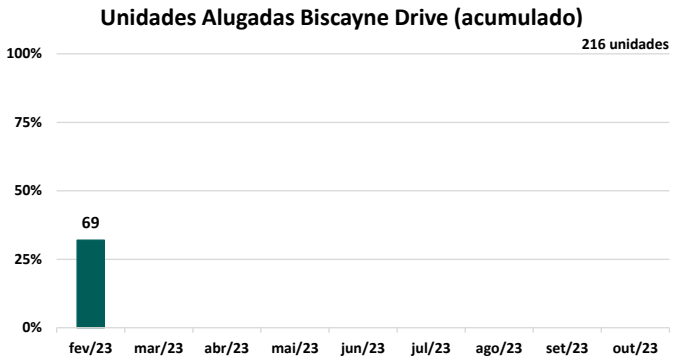
Olhando para frente, a Resia possui 7 empreendimentos já em construção, além dos 2 em estabilização, que totalizam **3.241 unidades a serem vendidas até 2024, equivalentes a um VGV potencial de US$ 887 milhões, ou R$ 4,6 bilhões.**



Evento subsequente:

No 1T23, teve início a locação dos empreendimentos Pine Ridge (janeiro) e Biscayne Drive (fevereiro), com forte demanda, refletida em uma alta velocidade de locação. Para dar mais transparência ao processo de estabilização das propriedades, atualizaremos a evolução das unidades locadas trimestralmente:


Unidades Alugadas Pine Ridge (acumulado)
288 unidades
100%
75%
50%
25%
0%
40
53
jan/23
fev/23
mar/23
abr/23
mai/23
jun/23
jul/23
ago/23
set/23


Unidades Alugadas Biscayne Drive (acumulado)
216 unidades
100%
75%
50%
25%
0%
69
fev/23
mar/23
abr/23
mai/23
jun/23
jul/23
ago/23
set/23
out/23

II - RESULTADO CONSOLIDADO MRV&Co

Apresentamos os resultados consolidados da MRV&Co, seguidos das aberturas individuais de cada linha de negócios do grupo e do Balanço Consolidado. O histórico detalhado dos resultados, pode ser encontrado na Planilha Interativa disponível no site de RI. Acesse aqui ou pelo QR-Code ao lado:

Resultados Consolidados – MRV&Co

Indicadores - MRV&Co. (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lançamentos VGV - %MRV	**3.480**	1.805	3.243	92,8% ↑	7,3% ↑	**9.146**	9.442	3,1% ↓
Vendas Líquidas VGV - %MRV	**2.062**	1.464	2.402	40,8% ↑	14,2% ↓	**7.877**	8.101	2,8% ↓
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	**(146)**	(116)	345	25,9% ↑	142,4% ↓	**22**	914	97,6% ↓
Geração de Caixa	**(535)**	(1.220)	(151)	56,1% ↓	255,7% ↑	**(2.230)**	(554)	302,5% ↑

Lucro Líquido Ajustado:

Efeitos não operacionais dos swaps de dívidas e de recompra de ações impactaram negativamente o resultado do 4T22, como pode ser observado abaixo:

Ajuste do Lucro Líquido - Swaps (efeito 4T22)	
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	**(333.448)**
Equity Swap[1]	(161.248)
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI	(25.984)
Efeito total nas Despesas Financeiras	**(187.232)**
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	**(146.216)**

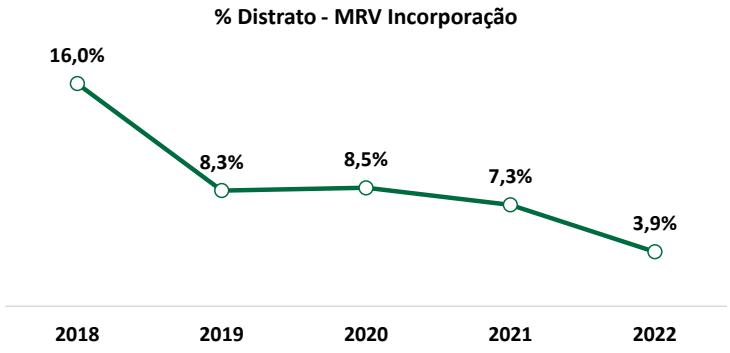
* Valores em R$ milhões

[1] *Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 3T21 e 2T22*

III - MRV INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)

Principais Indicadores – MRV Incorporação (MRV + Sensia)

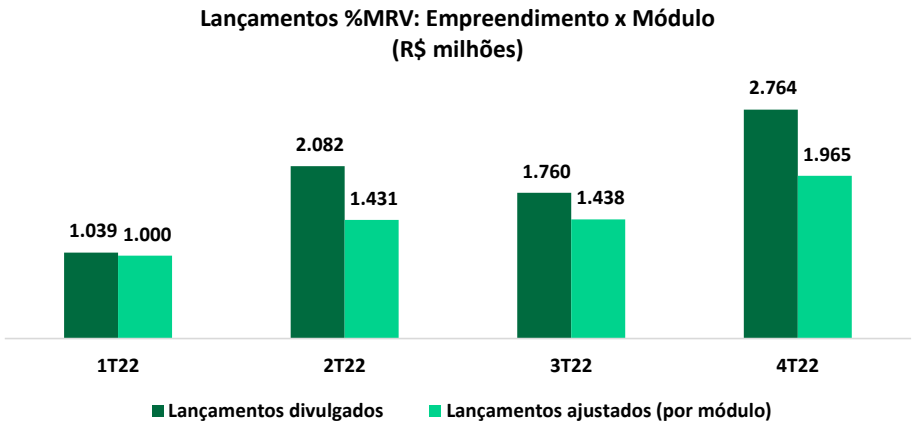
Indicadores Financeiros (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	**1.564**	1.636	1.815	4,4% ↓	13,8% ↓	**6.400**	6.889	7,1% ↓
Lucro Bruto	**304**	309	407	1,6% ↓	25,3% ↓	**1.226**	1.742	29,6% ↓
Margem Bruta	**19,4%**	18,9%	22,4%	0,5 p.p. ↑	3,0 p.p. ↓	**19,2%**	25,3%	6,1 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	**22,9%**	23,2%	24,8%	0,3 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓	**22,8%**	27,4%	4,6 p.p. ↓
Despesas Comerciais	**(165)**	(156)	(161)	5,8% ↑	2,6% ↑	**(630)**	(621)	1,5% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	**(104)**	(100)	(91)	4,3% ↑	14,1% ↑	**(398)**	(378)	5,2% ↑
Resultado Financeiro	**(229)**	115	27	298,3% ↓	951,1% ↓	**(220)**	51	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**(301)**	61	52	-	-	**(415)**	390	-
Margem Líquida	**-19,2%**	3,7%	2,8%	23,0 p.p. ↓	22,1 p.p. ↓	**-6,5%**	5,7%	12,1 p.p. ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas	**(114)**	(57)	96	-	218,2% ↓	**(204)**	499	-
Margem Líquida Ajustada	**-7,3%**	-3,5%	5,3%	3,8 p.p. ↓	12,6 p.p. ↓	**-3,2%**	7,2%	10,4 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**54,9**	55,5	59,3	1,1% ↓	7,5% ↓	**54,9**	59,3	7,5% ↓
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R$ milhões)	**2.764**	1.760	2.140	57,0% ↑	29,2% ↑	**7.645**	7.240	5,6% ↑
Unidades	**12.508**	7.155	11.171	74,8% ↑	12,0% ↑	**33.400**	40.445	17,4% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**221**	246	192	10,2% ↓	15,4% ↑	**229**	179	27,9% ↑
MRV								
VGV (R$ milhões)	**2.764**	1.542	2.140	79,3% ↑	29,2% ↑	**7.153**	7.025	1,8% ↑
Unidades	**12.508**	6.795	11.171	84,1% ↑	12,0% ↑	**32.488**	39.903	18,6% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**221**	227	192	2,6% ↓	15,4% ↑	**220**	176	25,1% ↑
SENSIA								
VGV (R$ milhões)	**-**	218	-	100,0% ↓	-	**492**	215	128,9% ↑
Unidades	**-**	360	-	100,0% ↓	-	**912**	543	68,0% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	606	-	100,0% ↓	-	**539**	396	36,2% ↑
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R$ milhões)	**1.482**	1.432	1.468	3,5% ↑	1,0% ↑	**5.894**	6.093	3,3% ↓
Unidades	**7.129**	7.113	8.664	0,2% ↑	17,7% ↓	**30.678**	35.885	14,5% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**208**	201	169	3,2% ↑	22,7% ↑	**192**	170	13,1% ↑
MRV								
VGV (R$ milhões)	**1.448**	1.396	1.449	3,8% ↑	0,0% ↓	**5.795**	5.977	3,0% ↓
Unidades	**7.067**	7.046	8.619	0,3% ↑	18,0% ↓	**30.485**	35.587	14,3% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**205**	198	168	3,5% ↑	21,9% ↑	**190**	168	13,2% ↑
SENSIA								
VGV (R$ milhões)	**34**	37	19	8,6% ↓	75,9% ↑	**99**	116	15,1% ↓
Unidades	**62**	67	45	7,5% ↓	38,0% ↑	**194**	297	34,8% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**542**	549	425	1,2% ↓	27,5% ↑	**510**	392	30,1% ↑
REPASSES								
Unidades	**6.952**	7.065	8.660	1,6% ↓	19,7% ↓	**30.550**	37.456	18,4% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	**7.658**	8.315	8.992	7,9% ↓	14,8% ↓	**32.021**	38.075	15,9% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(286,4)**	(142,2)	(249,7)	101,5% ↓	14,7% ↓	**(847,4)**	(509,8)	66,2% ↓
ROE (LTM)	**-9,3%**	-1,3%	8,0%	7,9 p.p. ↓	17,3 p.p. ↓	**-9,3%**	8,0%	1729,9% ↓
REF	**501**	491	654	2,0% ↑	23,3% ↓	**501**	654	23,3% ↓
Margem REF	**33,9%**	32,0%	33,7%	1,9 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	**33,9%**	33,7%	0,2 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	**63,9%**	49,8%	32,7%	14,1 p.p. ↑	31,2 p.p. ↑	**63,9%**	32,7%	31,2 p.p. ↑

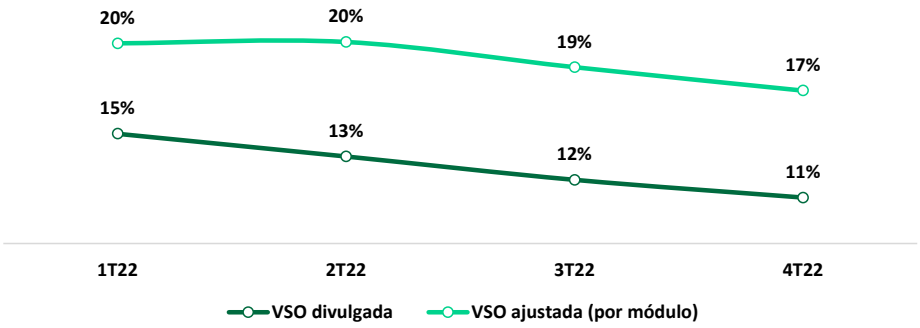


Lançamentos:

Historicamente, a MRV sempre divulgou seus lançamentos por empreendimentos, independente do cronograma de início dos módulos, ou fases de obra. Outra metodologia, utilizada pelas demais companhias do setor, é o lançamento por módulos.

Os gráficos abaixo apresentam uma visão gerencial comparativa entre lançamentos reportados pela Companhia em 2022 (lançamentos por empreendimentos completos) e a visão de lançamentos por módulos:





Geração de Caixa:

No 4T22, foi reportada queima de caixa, ou seja, o aumento da dívida líquida, pela operação de incorporação da MRV&Co, devido, principalmente, ao atual nível de margem bruta reportada, o que deverá ser revertido no 2H23.

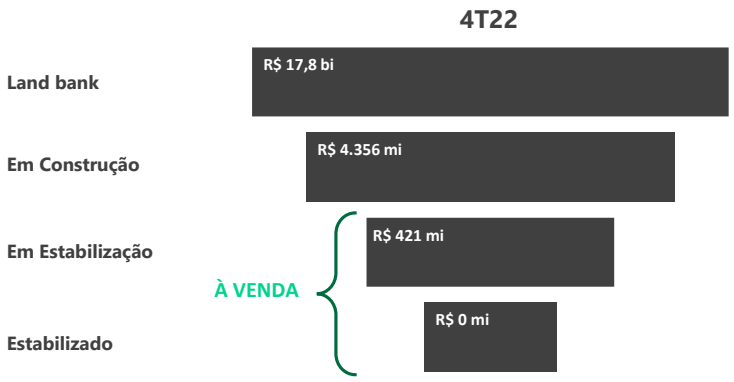
No 4T22, a Provisão de Juros, aliada aos gastos com dívida e a marcação a mercado do *swap* de dívidas para CDI representaram uma queima de caixa de R$ 229 milhões, equivalentes a um aumento de R$ 88 milhões em relação ao 3T22. Esse valor não tem efeito caixa, mas resulta em queima de caixa por aumentar a dívida líquida.

Além dos impactos acima, despesas sazonais com G&A representaram, também, uma queima de caixa adicional de R$ 28 milhões no 4T22, em relação ao 3T22.

IV - RESIA

Principais Indicadores – Resia (Operação Multi-Family EUA)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita de Aluguel	**9,1**	6,9	20	32,8% ↑	54,0% ↓	**24**	77	68,4% ↓
Receita de Venda	**551**	-	771	-	28,5% ↓	**1.730**	1.755	1,5% ↓
SG&A	**(72)**	(65)	(46)	10,7% ↑	57,5% ↑	**(174)**	(100)	74,2% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**(21)**	(51)	210	58,4% ↑	-	**218**	367	40,4% ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**17,8**	19,0	11,4	6,6% ↓	55,6% ↑	**17,8**	11,4	55,6% ↑
Unidades	**10.236**	9.234	7.402	10,8% ↑	38,3% ↑	**10.236**	7.402	38,3% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**1.736**	2.060	1.543	15,7% ↓	12,6% ↑	**1.736**	1.543	12,6% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**421**	-	1.009	-	58,3% ↓	**1.111**	148	650,2% ↑
Unidades	**269**	-	645	-	58,3% ↓	**662**	479	38,3% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**1.562**	-	1.564	-	0,1% ↓	**1.677**	1.434	17,0% ↑
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	**551**	-	771	-	28,5% ↓	**1.730**	1.755	1,5% ↓
Unidades	**393**	-	590	-	33,4% ↓	**1.207**	1.378	12,4% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**1.404**	-	1.307	-	7,4% ↑	**1.433**	1.274	12,5% ↑
ALUGUEL								
Novas unidades locadas no período	**46**	96	(11)	52,1% ↓	518,2% ↑	**591**	631	6,3% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	**454**	592	366	23,3% ↓	23,9% ↑	**1.831**	1.134	61,5% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(128,5)**	(967,1)	85,0	86,7% ↑	-	**(1.293,2)**	61,5	-
ROE LTM	**21,6%**	48,7%	62,8%	27,1 p.p. ↓	41,2 p.p. ↓	**21,6%**	62,8%	41,2 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	**19,3%**	19,6%	22,1%	0,3 p.p. ↓	2,8 p.p. ↓	**19,3%**	22,1%	2,8 p.p. ↓



Despesas Gerais e Administrativas:

No 4T22, a Resia passou por um processo de readequação de sua estrutura, que resultou no lay-off de 25% de seu quadro. Os impactos referentes a esse movimento devem ser sentidos, já no 1T23, que deve apresentar um G&A também 25% menor do que o do 4T22.

V - LUGGO

Principais Indicadores – Luggo (Operação Multi-Family Brasil)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita de Venda	-	-	106	-	100,0% ↓	**141**	106	33,6% ↑
SG&A	**(3,5)**	(2,7)	(0,6)	26,6% ↑	458,8% ↑	**(10,5)**	(3,6)	188,6% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**(15,7)**	(7)	25,5	123,2% ↓	-	**2**	22,0	91,7% ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**1,4**	2,2	0,8	37,1% ↓	76,6% ↑	**1,4**	0,8	76,6% ↑
Unidades	**4.630**	5.118	3.124	9,5% ↓	48,2% ↑	**4.630**	3.124	48,2% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**297**	427	249,3	30,5% ↓	19,1% ↑	**297**	249	19,1% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**198**	-	38	-	424,9% ↑	**198**	428	53,8% ↓
Unidades	**517**	-	144	-	259,0% ↑	**517**	1.791	71,1% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**383**	-	262	-	46,2% ↑	**383**	239	60,1% ↑
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	-	-	106	-	100,0% ↓	**141**	106	33,6% ↑
Unidades	-	-	432	-	100,0% ↓	**600**	432	38,9% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	-	-	245	-	100,0% ↓	**236**	245	3,8% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	**106**	90	188	17,6% ↑	43,5% ↓	**436**	709	38,6% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(50,1)**	(42,7)	64,1	17,3% ↓	-	**(10,4)**	(25,7)	59,3% ↑
ROE LTM	**0,5%**	13,6%	8,5%	13,1 p.p. ↓	8,0 p.p. ↓	**0,5%**	8,5%	8,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	**-28,0%**	-27,0%	-4,3%	1,0 p.p. ↓	23,7 p.p. ↓	**-28,0%**	-4,3%	23,7 p.p. ↓

VI - URBA

Principais Indicadores – Urba (Loteamento)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	**88**	51	68	70,6% ↑	28,3% ↑	**207**	152	36,4% ↑
Lucro Bruto	**25**	15	27	65,0% ↑	5,1% ↓	**68**	66	3,1% ↑
Margem Bruta	**28,9%**	29,9%	39,2%	1,0 p.p. ↓	10,2 p.p. ↓	**32,8%**	43,4%	10,6 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	**30,1%**	31,5%	40,4%	1,4 p.p. ↓	10,3 p.p. ↓	**34,3%**	44,9%	10,6 p.p. ↓
Despesas Comerciais	**(9,5)**	(6,6)	(7,4)	44,1% ↑	28,5% ↑	**(25)**	(19)	34,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	**(6)**	(10)	(6,8)	41,3% ↓	12,8% ↓	**(34)**	(24)	42,7% ↑
Resultado Financeiro	**0,5**	0,9	1,1	51,5% ↓	58,2% ↓	**(12)**	3,0	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**4,3**	(1,5)	13,2	-	67,2% ↓	**(8)**	26	-
Margem Líquida	**5,0%**	-3,0%	19,4%	7,9 p.p. ↑	14,4 p.p. ↓	**-3,8%**	17,3%	21,1 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**1,4**	1,6	1,4	10,4% ↓	5,6% ↑	**1,4**	1,4	5,6% ↑
Unidades	**11.773**	13.098	13.083	10,1% ↓	10,0% ↓	**11.773**	13.083	10,0% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**123**	123	105	0,3% ↓	17,4% ↑	**123**	105	17,4% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**98**	45	57	119,2% ↑	71,8% ↑	**193**	194	0,6% ↓
Unidades	**804**	271	518	196,5% ↑	55,1% ↑	**1.507**	1.313	14,7% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**121**	164	110	26,1% ↓	10,7% ↑	**128**	148	13,3% ↓
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	**29**	32	58	9,4% ↓	49,6% ↓	**112**	146	23,1% ↓
Unidades	**227**	215	462	5,6% ↑	50,8% ↓	**840**	1.063	21,0% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**128**	149	125	14,2% ↓	2,5% ↑	**134**	137	2,7% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	**622**	322	176	93,2% ↑	253,4% ↑	**1.263**	490	157,6% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(70,5)**	(68,3)	(50,0)	3,2% ↓	40,8% ↓	**(78,9)**	(80,1)	1,4% ↑
ROE LTM	**-3,5%**	0,4%	15,4%	3,9 p.p. ↓	18,9 p.p. ↓	**-3,5%**	15,4%	1889,9% ↓
REF	**35**	52	47	32,9% ↓	24,7% ↓	**35**	47	24,7% ↓
Margem REF	**47,4%**	49,2%	50,1%	1,9 p.p. ↓	2,7 p.p. ↓	**47,4%**	50,1%	2,7 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	**82,0%**	54,1%	51,2%	27,9 p.p. ↑	30,8 p.p. ↑	**82,0%**	51,2%	30,8 p.p. ↑

VII - MRV&Co – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS

Clientes por Incorporação de Imóveis

Clientes por Incorporação de Imóveis (R$ milhões)	dez/22	set/22	dez/21	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
MRV&Co					
Clientes	**4.469**	4.581	4.165	2,5% ↓	7,3% ↑
Ajuste a valor presente	**(127)**	(126)	(63)	0,8% ↑	101,9% ↑
Provisão para risco de crédito	**(331)**	(393)	(319)	15,7% ↓	3,9% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	**4.010**	**4.063**	**3.768**	**1,3% ↓**	**6,4% ↑**
Circulante	**2.488**	2.434	2.127	2,2% ↑	17,0% ↑
Não circulante	**1.523**	1.629	1.641	6,5% ↓	7,2% ↓

Carteira MRV (R$ milhões)	Dez/22	Set/22	Dez/21	Var.dez/22 x Set/22	Var.dez/22 x Dez/21
Após entrega de chaves	1,440	1,519	1,216	5.2% ↓	18.4% ↑
Antes da entrega de chaves	1,246	1,483	1,355	16.0% ↓	8.0% ↓
Total	**2,686**	**3,002**	**2,571**	10.5% ↓	4.5% ↑

Dada a sofisticação de nossa concessão de crédito e processo de cobrança, que resulta em uma grande previsibilidade de recebimentos, temos conseguido vender recebíveis de nossa carteira de forma recorrente.

Como a própria concessão de crédito, que é parte fundamental de nossa operação, a venda e consequente antecipação dos recebíveis também faz parte do nosso negócio, o que permite o autofinanciamento da concessão de pró soluto.

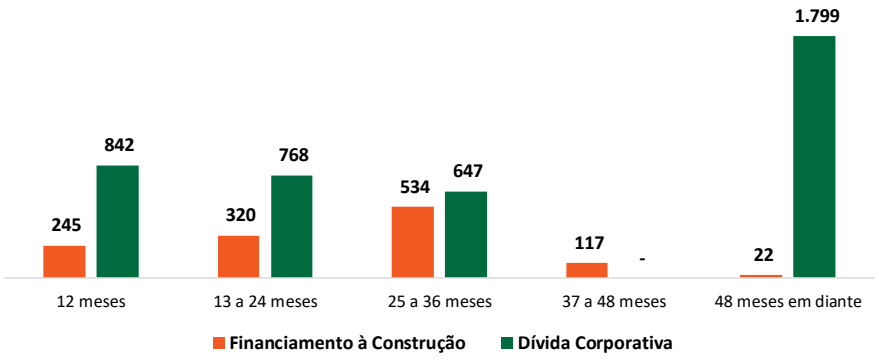
VIII - ENDIVIDAMENTO – MRV&Co

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R$ milhões)	dez/22	set/22	dez/21	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
MRV&Co					
Dívida Total	**7.429**	7.264	5.364	2,3% ↑	38,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(2.892)**	(3.204)	(2.750)	9,7% ↓	5,2% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**130**	48	55	168,3% ↑	138,3% ↑
Dívida Líquida	**4.667**	**4.109**	**2.669**	**13,6% ↑**	**74,9% ↑**
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	**2.500**	**2.187**	**1.363**	**14,3% ↑**	**83,4% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**6.574**	6.976	6.599	5,8% ↓	0,4% ↓
EBITDA 12 meses	**810**	1.201	1.419	32,6% ↓	42,9% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**5,76x**	3,42x	1,88x	68,5% ↑	206,4% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	**3,09x**	1,82x	0,96x	69,5% ↑	221,3% ↑
Operação Brasil					
Dívida Total	**5.249**	4.985	3.994	5,3% ↑	31,4% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(2.518)**	(2.674)	(2.301)	5,8% ↓	9,5% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**130**	48	55	168,3% ↑	138,3% ↑
Dívida Líquida	**2.861**	**2.360**	**1.748**	**21,2% ↑**	**63,7% ↑**
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	**1.622**	**1.434**	**1.054**	**13,1% ↑**	**53,9% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**5.022**	5.336	5.548	5,9% ↓	9,5% ↓
Dívida Líquida / PL Total	**57,0%**	44,2%	31,5%	12,7 p.p. ↑	25,5 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	**32,3%**	26,9%	19,0%	5,4 p.p. ↑	13,3 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	**382**	516	871	26,0% ↓	56,1% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**7,48x**	4,57x	2,01x	63,8% ↑	272,8% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	**4,24x**	2,78x	1,21x	52,8% ↑	250,5% ↑
Operação US					
Dívida Total	**2.180**	2.279	1.370	4,3% ↓	59,1% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(373)**	(530)	(449)	29,5% ↓	16,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**-**	-	-	-	-
Dívida Líquida	**1.806**	**1.749**	**921**	**3,3% ↑**	**96,2% ↑**
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	**878**	**753**	**309**	**16,5% ↑**	**184,3% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**1.553**	1.640	1.052	5,3% ↓	47,6% ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	**19,3%**	19,6%	22,1%	0,3 p.p. ↓	2,8 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	**428**	685	548	37,6% ↓	22,0% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**4,22x**	2,55x	1,68x	65,4% ↑	151,4% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	**2,05x**	1,10x	0,56x	86,6% ↑	264,4% ↑

b) Detalhamento da Dívida

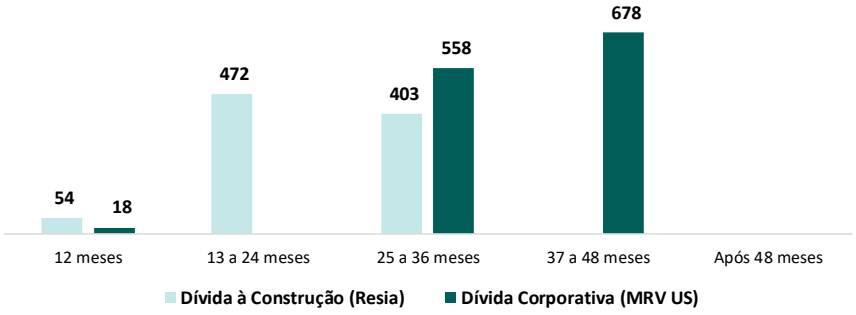
Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Nacional (em R$ milhões)	Saldo Devedor dez/22	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.011	76,4%	CDI + 1,37%
Financiamento à Construção (FGTS)	333	6,3%	TR + 8,34%
Financiamento à Construção (SBPE)	699	13,3%	CDI + 1,26%
Financiamento à Construção (Finame)	206	3,9%	TJLP + 2,69%
Total	**5.249**	**100,0%**	**14,87%**

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



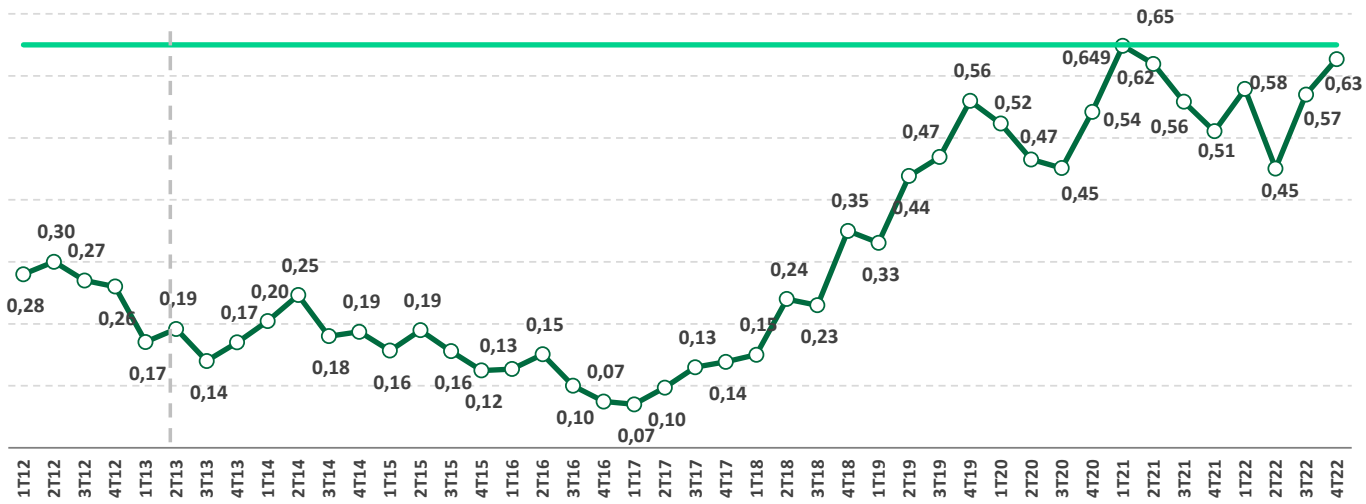
*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US$ mil - Dez/22	Saldo Devedor Convertido em R$ mil - Dez/22
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,00% a 2,75%; SOFR 1M + 2,25% a 3,50%; Pré 8,65% e BSBY 1M + 2,25% a 2,35%	178	929
Dívida Corporativa	Pré-fixada 2,50% a 5,94%	240	1.255
Custo de Captação		(1)	(4)
Total		**418**	**2.180**

c) Risco Corporativo e Covenants

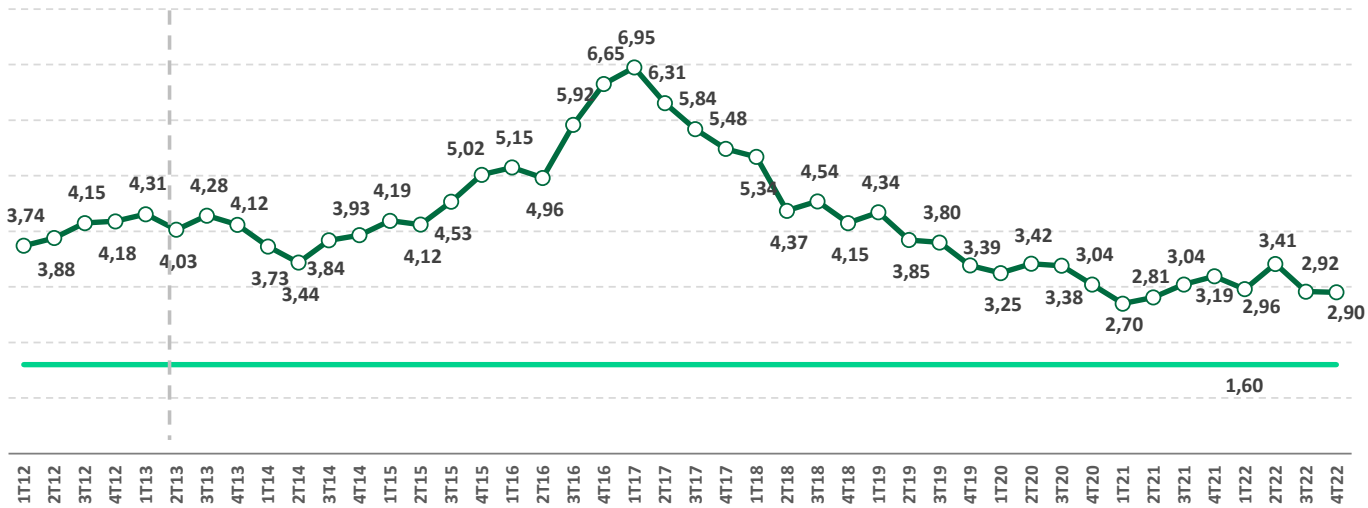
S&P Global Ratings	FitchRatings
brAA-	brAA-

Covenant de Dívida



$$\frac{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar}{Patrimônio\ Líquido\ Total} < 0{,}65$$

Covenant de Recebíveis



$$\frac{Recebíveis + Receita\ Bruta\ de\ Vendas\ a\ apropriar + Estoques}{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ pagar + Custo\ de\ Unidades\ Vendidas\ a\ apropriar} > 1{,}6$$

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

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. Os valores são apresentados em R$ milhões.**

O anexo IV, por sua vez, se refere **apenas à operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em US$ mil.**

ANEXO I – Demonstração do Resultado Consolidado [R$ milhões]

	4T22					3T22				
Resultado MRV&Co - valores em R$ mil	**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	**1.564.296**	**87.721**	**321**	**9.148**	**1.661.486**	**1.636.070**	**51.414**	**484**	**6.891**	**1.694.859**
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.260.542)	(62.330)	(547)	(3.124)	(1.326.543)	(1.327.288)	(36.025)	(427)	(3.408)	(1.367.148)
Lucro bruto	**303.754**	**25.391**	**(226)**	**6.024**	**334.943**	**308.782**	**15.389**	**57**	**3.483**	**327.711**
Margem Bruta	19,4%	28,9%	-70,4%	65,9%	20,2%	18,9%	29,9%	11,8%	50,5%	19,3%
Margem Bruta ex-juros	22,9%	30,1%	-70,4%	65,9%	23,5%	23,2%	31,5%	11,8%	50,5%	23,5%
Receitas (despesas) operacionais	**(331.365)**	**(18.134)**	**(15.756)**	**7.452**	**(357.803)**	**(322.331)**	**(13.959)**	**(7.121)**	**(69.124)**	**(412.535)**
Despesas Comerciais	(165.210)	(9.481)	(1.941)	(45)	(176.677)	(156.168)	(6.580)	(1.726)	(41)	(164.515)
Despesas Comercias /ROL	10,6%	10,8%	604,7%	0,5%	10,6%	9,5%	12,8%	356,6%	0,6%	9,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(104.168)	(5.954)	(1.535)	(72.097)	(183.754)	(99.876)	(10.141)	(1.019)	(65.141)	(176.177)
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.822)	(1.049)	(12.280)	79.594	35.443	(32.425)	(381)	(4.376)	(3.942)	(41.124)
Resultado de equivalência patrimonial	(31.165)	(1.650)	-	-	(32.815)	(33.862)	3.143	-	-	(30.719)
Resultado operacional antes do result. fin.	**(27.611)**	**7.257**	**(15.982)**	**13.476**	**(22.860)**	**(13.549)**	**1.430**	**(7.064)**	**(65.641)**	**(84.824)**
Resultado financeiro	**(229.068)**	**460**	**304**	**(24.980)**	**(253.284)**	**115.489**	**949**	**35**	**(3.292)**	**113.181**
Despesas Financeiras	(310.044)	(1.932)	(46)	(28.899)	(340.921)	32.045	(3.684)	(76)	(8.096)	20.189
Receitas Financeiras	60.074	1.804	350	3.919	66.147	57.204	4.160	111	4.804	66.279
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	20.902	588	-	-	21.490	26.239	474	-	-	26.713
Resultado antes do IR e CS	**(256.679)**	**7.717**	**(15.678)**	**(11.504)**	**(276.144)**	**101.940**	**2.379**	**(7.029)**	**(68.933)**	**28.357**
Imposto de renda e contribuição social	(33.925)	(3.279)	(42)	(8.330)	(45.576)	(32.267)	(3.158)	(14)	14.391	(21.048)
Resultado Líquido do Período	**(290.604)**	**4.438**	**(15.720)**	**(19.834)**	**(321.720)**	**69.673**	**(779)**	**(7.043)**	**(54.542)**	**7.309**
Lucro atribuível a participações não controladoras	10.452	91	-	1.185	11.728	9.007	742	-	(4.024)	5.725
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	**(301.057)**	**4.348**	**(15.720)**	**(21.019)**	**(333.448)**	**60.666**	**(1.521)**	**(7.043)**	**(50.518)**	**1.584**

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

	2022					2021				
Resultado MRV&Co - valores em R$ mil	**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	**6.400.069**	**207.472**	**1.372**	**24.173**	**6.633.086**	**6.888.682**	**152.133**	**1.082**	**76.503**	**7.118.400**
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.174.076)	(139.441)	(1.390)	(12.824)	(5.327.731)	(5.146.409)	(86.169)	(607)	(44.171)	(5.277.356)
Lucro bruto	**1.225.993**	**68.031**	**(18)**	**11.349**	**1.305.355**	**1.742.273**	**65.964**	**475**	**32.332**	**1.841.044**
Margem Bruta	19,2%	32,8%	-1,3%	46,9%	19,7%	25,3%	43,4%	43,9%	42,3%	25,9%
Margem Bruta ex-juros	22,8%	34,3%	-1,3%	46,9%	23,2%	27,4%	44,9%	43,9%	42,4%	27,9%
Receitas (despesas) operacionais	**(1.255.543)**	**(53.455)**	**569**	**353.257**	**(955.172)**	**(1.175.781)**	**(36.810)**	**21.669**	**491.187**	**(699.735)**
Despesas Comerciais	(630.150)	(24.997)	(6.207)	(347)	(661.701)	(621.012)	(18.567)	(1.697)	(1.033)	(642.309)
Despesas Comercias /ROL	9,8%	12,0%	452,4%	1,4%	10,0%	9,0%	12,2%	156,8%	1,4%	9,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(398.155)	(34.498)	(4.243)	(173.672)	(610.568)	(378.457)	(24.168)	(1.924)	(98.841)	(503.390)
Outras receitas (despesas) operacionais	(108.843)	(2.515)	11.019	527.276	426.937	(113.591)	(4.447)	25.290	591.061	498.313
Resultado de equivalência patrimonial	(118.395)	8.555	-	-	(109.840)	(62.721)	10.372	-	-	(52.349)
Resultado operacional antes do result. fin.	**(29.550)**	**14.576**	**551**	**364.606**	**350.183**	**566.492**	**29.154**	**22.144**	**523.519**	**1.141.309**
Resultado financeiro	**(219.957)**	**(11.604)**	**1.323**	**(20.224)**	**(250.462)**	**51.240**	**3.002**	**(158)**	**(15.319)**	**38.765**
Despesas Financeiras	(551.383)	(27.175)	(256)	(28.985)	(607.799)	(193.254)	(4.809)	(175)	(26.293)	(224.531)
Receitas Financeiras	228.073	11.185	1.579	8.761	249.598	127.276	2.425	17	10.974	140.692
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	103.353	4.386	-	-	107.739	117.219	5.386	-	-	122.604
Resultado antes do IR e CS	**(249.507)**	**2.972**	**1.874**	**344.382**	**99.721**	**617.732**	**32.155**	**21.986**	**508.200**	**1.180.074**
Imposto de renda e contribuição social	(134.524)	(10.025)	(57)	(104.450)	(249.056)	(162.659)	(5.823)	(2)	(108.913)	(277.397)
Resultado Líquido do Período	**(384.031)**	**(7.053)**	**1.817**	**239.932**	**(149.335)**	**455.074**	**26.332**	**21.984**	**399.287**	**902.677**
Lucro atribuível a participações não controladoras	30.838	848	-	21.499	53.185	65.223	-	-	32.509	97.732
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	**(414.869)**	**(7.901)**	**1.817**	**218.433**	**(202.520)**	**389.851**	**26.332**	**21.984**	**366.778**	**804.945**
Margem Líquida	*-6,5%*	*-3,8%*	*132,4%*	*903,6%*	*-3,1%*	*5,7%*	*17,3%*	*2031,8%*	*479,4%*	*11,3%*

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

ANEXO II – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R$ milhões]

Consolidado (R$ milhões)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(322)	7	336	-	-	(149)	903	-
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	354	54	(75)	553,4% ↑	-	414	149	178,0% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(441)	(340)	(335)	29,8% ↓	31,7% ↓	(700)	(1.119)	37,4% ↑
Aumento (redução) nos passivos operacionais	33	331	90	90,1% ↓	63,7% ↓	568	517	9,9% ↑
Juros pagos durante o exercício	(133)	(209)	(90)	36,2% ↑	48,6% ↓	(587)	(320)	83,3% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(33)	(164)	(33)	79,6% ↑	0,8% ↓	(264)	(132)	99,8% ↓
Realização de manutenção de imóveis	(27)	(29)	(32)	7,2% ↑	16,0% ↑	(116)	(134)	13,6% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(43)	(45)	(35)	4,6% ↑	23,3% ↓	(174)	(144)	20,9% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(613)**	**(395)**	**(173)**	55,1% ↓	253,9% ↓	**(1.008)**	**(281)**	259,2% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	369	(163)	(154)	-	-	(185)	(87)	113,3% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(22)	(10)	(13)	112,7% ↓	64,3% ↓	(61)	(103)	41,3% ↑
Recebimento de empresas ligadas	16	11	11	48,0% ↑	43,2% ↑	57	97	41,0% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(7)	0	3	-	-	(10)	40	-
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(25)	(2)	(1)	1458,6% ↓	1744,1% ↓	(74)	(38)	94,8% ↓
Recebimento pela venda de controladas	585	17	935	3311,2% ↑	37,4% ↓	2.018	1.797	12,3% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(634)	(743)	(744)	14,6% ↑	14,7% ↑	(2.921)	(1.882)	55,1% ↓
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(86)	(62)	(49)	39,3% ↓	77,2% ↓	(364)	(179)	103,3% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	**196**	**(951)**	**(12)**	-	-	**(1.539)**	**(355)**	333,8% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	0	6	95,9% ↓
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	38	15	5	154,0% ↑	625,7% ↑	48	43	11,3% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.098	1.485	814	26,1% ↓	34,9% ↑	5.321	2.937	81,2% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(897)	(726)	(829)	23,5% ↓	8,3% ↓	(3.302)	(2.170)	52,1% ↓
Adição de outros passivos financeiros	57	-	-	-	-	57	-	-
Venda de recebíveis	454	-	-	-	-	454	-	-
Valores pagos de passivo de cessão	(162)	-	-	-	-	(162)	-	-
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(17)	(48)	(5)	64,7% ↑	247,1% ↓	(56)	17	-
Transações de capital	7	(13)	(3)	-	-	2	7	72,3% ↓
Dividendos pagos	(96)	(96)	(78)	0,0% ↑	21,9% ↓	(194)	(310)	37,4% ↑
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(30)	(36)	31	16,9% ↑	-	149	(35)	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**453**	**582**	**(65)**	22,2% ↓	-	**2.319**	**495**	368,4% ↑
								-
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	**(10)**	**9**	**(9)**	-	2,8% ↓	**14**	**8**	86,5% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**26**	**(756)**	**(259)**	-	-	**(214)**	**(133)**	**61,3% ↓**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	708	1.463	1.207	51,6% ↓	41,4% ↓	948	1.081	12,3% ↓
No fim do período	734	708	948	3,7% ↑	22,6% ↓	734	948	22,6% ↓

ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – MRV&Co [R$ milhões]

ATIVO	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2021	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	734	708	948	3,7% ↑	22,6% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.784	2.147	1.493	16,9% ↓	19,5% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.488	2.434	2.142	2,2% ↑	16,1% ↑
Clientes por prestação de serviços	155	150	133	3,1% ↑	16,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.584	4.390	4.319	4,4% ↑	6,1% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	110	163	113	32,7% ↓	2,5% ↓
Despesas antecipadas	102	108	88	5,1% ↓	16,8% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	22	-	100,0% ↓
Outros ativos	347	430	150	19,4% ↓	131,1% ↑
Total do ativo circulante	**10.303**	**10.530**	**9.408**	2,2% ↓	9,5% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	**-**	**466**	**174**	100,0% ↓	100,0% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	374	350	309	6,9% ↑	20,9% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.523	1.629	1.641	6,5% ↓	7,2% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.645	4.558	4.848	1,9% ↑	4,2% ↓
Créditos com empresas ligadas	74	67	68	10,1% ↑	8,6% ↑
Despesas antecipadas	65	62	44	5,3% ↑	48,0% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	33	69	28	52,1% ↓	16,9% ↑
Outros ativos não circulantes	337	367	403	7,9% ↓	16,3% ↓
Participações em Investidas	191	199	191	4,0% ↓	0,4% ↑
Propriedades para investimento	4.096	3.623	2.319	13,0% ↑	76,6% ↑
Imobilizado	778	749	614	3,9% ↑	26,7% ↑
Intangível	181	185	177	2,3% ↓	2,1% ↑
Total do ativo não circulante	**12.298**	**11.859**	**10.643**	3,7% ↑	15,6% ↑
TOTAL DO ATIVO	**22.601**	**22.855**	**20.225**	**1,1% ↓**	**11,7% ↑**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2021	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	895	866	716	3,4% ↑	24,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	35	15	27	126,5% ↑	30,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	213	90	-	137,2% ↑	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.148	1.013	860	13,3% ↑	33,5% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	962	1.037	769	7,3% ↓	25,1% ↑
Adiantamentos de clientes	231	353	228	34,6% ↓	1,3% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	178	225	178	20,8% ↓	0,0% ↑
Obrigações fiscais	146	200	120	27,0% ↓	21,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	56	51	46	8,8% ↑	20,5% ↑
Impostos diferidos passivos	85	79	79	6,7% ↑	7,3% ↑
Dividendos propostos	-	96	194	100,0% ↓	100,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	421	417	375	0,9% ↑	12,3% ↑
Passivo de cessão	248	153	-	62,4% ↑	-
Outras contas a pagar	446	401	323	11,2% ↑	37,8% ↑
Total do passivo circulante	**5.064**	**4.996**	**3.916**	1,3% ↑	29,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	**-**	**355**	**131**	100,0% ↓	100,0% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	21	20	21	3,6% ↑	0,6% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	163	69	105	135,9% ↑	54,9% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.281	5.897	4.373	6,5% ↑	43,6% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.331	3.258	4.030	2,2% ↑	17,4% ↓
Adiantamentos de clientes	254	217	329	16,7% ↑	22,9% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	188	175	160	7,1% ↑	17,3% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	73	84	95	13,0% ↓	23,1% ↓
Impostos diferidos passivos	92	81	177	13,8% ↑	47,7% ↓
Passivo de cessão	109	279	-	60,9% ↓	-
Outras contas a pagar	452	447	289	1,2% ↑	56,6% ↑
Total do passivo não circulante	**10.963**	**10.528**	**9.578**	4,1% ↑	14,5% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.827	6.210	6.120	6,2% ↓	4,8% ↓
Participações não controladoras	747	766	480	2,5% ↓	55,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.574	6.976	6.599	5,8% ↓	0,4% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**22.601**	**22.855**	**20.225**	**1,1% ↓**	**11,7% ↑**

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – MRV US [US$ milhares]

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US$ Milhares)	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2021	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	58.608	89.261	46.164	34,3% ↓	27,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	12.971	8.742	34.289	48,4% ↑	62,2% ↓
Clientes por prestação de serviços	201	353	287	43,1% ↓	30,0% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	-	11.000	3.564	100,0% ↓	100,0% ↓
Despesas antecipadas	1.994	2.457	3.320	18,8% ↓	39,9% ↓
Outros ativos	29.233	30.233	3.620	3,3% ↓	707,5% ↑
Total do ativo circulante	**103.007**	**142.046**	**91.244**	27,5% ↓	12,9% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	**-**	**86.152**	**31.204**	100,0% ↓	100,0% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.929	-	100,0% ↓	-
Outros ativos não circulantes	11.014	16.078	7.495	31,5% ↓	47,0% ↑
Participações em investidas	1.178	372	372	216,7% ↑	216,7% ↑
Propriedades para Investimento	715.378	606.596	362.773	17,9% ↑	97,2% ↑
Imobilizado	25.441	20.782	12.010	22,4% ↑	111,8% ↑
Intangível	909	1.530	1.336	40,6% ↓	32,0% ↓
Total do ativo não circulante	**753.920**	**647.287**	**383.986**	16,5% ↑	96,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	**856.927**	**875.485**	**506.434**	**2,1% ↓**	**69,2% ↑**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US$ Milhares)	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2021	Var. Dez/22 x Set/22	Var. Dez/22 x Dez/21
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	60.645	69.725	33.583	13,0% ↓	80,6% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13.569	11.027	19.074	23,1% ↑	28,9% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	5.581	4.490	1.309	24,3% ↑	326,4% ↑
Obrigações fiscais	5.902	18.063	700	67,3% ↓	743,1% ↑
Outras contas a pagar	12.861	9.439	2.806	36,3% ↑	358,3% ↑
Total do passivo circulante	**98.558**	**112.744**	**57.472**	12,6% ↓	71,5% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	**-**	**65.582**	**23.500**	100,0% ↓	100,0% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	404.233	344.919	202.890	17,2% ↑	99,2% ↑
Impostos diferidos passivos	5.420	2.670	19.295	103,0% ↑	71,9% ↓
Outras contas a pagar	51.158	46.326	14.810	10,4% ↑	245,4% ↑
Total do passivo não circulante	**460.811**	**393.915**	**236.995**	17,0% ↑	94,4% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	209.118	213.107	155.972	1,9% ↓	34,1% ↑
Participações não controladoras	88.440	90.137	32.495	1,9% ↓	172,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	**297.558**	**303.244**	**188.467**	1,9% ↓	57,9% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**856.927**	**875.485**	**506.434**	**2,1% ↓**	**69,2% ↑**

Demonstração do Resultado - MRV US

em US$ milhares	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.740**	**1.314**	**3.567**	32,5% ↑	51,2% ↓	**4.647**	**14.095**	67,0% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	**(595)**	(648)	(1.290)	8,2% ↓	53,9% ↓	**(2.483)**	(8.119)	69,4% ↓
LUCRO BRUTO	**1.146**	**666**	**2.277**	72,0% ↑	49,7% ↓	**2.164**	**5.975**	63,8% ↓
Margem Bruta	***65,8%***	*50,7%*	*63,8%*	*15,1 p.p.* ↑	*2,0 p.p.* ↑	***46,6%***	*42,4%*	*4,2 p.p.* ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	**(8)**	(8)	(11)	7,2% ↑	19,3% ↓	**(68)**	(189)	64,0% ↓
Despesas gerais e administrativas	**(13.724)**	(12.408)	(8.137)	10,6% ↑	68,7% ↑	**(33.063)**	(18.128)	82,4% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**15.181**	(727)	59.848	-	74,6% ↓	**104.079**	108.465	4,0% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**2.594**	**(12.477)**	**53.978**	120,8% ↓	95,2% ↓	**73.112**	**96.124**	23,9% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	**(5.512)**	(1.543)	(1.301)	257,2% ↑	323,7% ↑	**(5.447)**	(4.832)	12,7% ↑
Receitas financeiras	**746**	929	219	19,8% ↓	240,6% ↑	**1.683**	1.989	15,4% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**(2.172)**	**(13.090)**	**52.896**	83,4% ↑	-	**69.348**	**93.280**	25,7% ↓
Imposto de renda e contribuição social	**(1.589)**	2.748	(12.740)	157,8% ↓	87,5% ↓	**(20.731)**	(19.732)	5,1% ↑
LUCRO DO PERÍODO	**(3.761)**	**(10.342)**	**40.156**	63,6% ↑	-	**48.616**	**73.549**	33,9% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	**227**	(764)	3.072	-	92,6% ↓	**4.316**	5.996	28,0% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	**(3.989)**	**(9.579)**	**37.084**	58,4% ↑	-	**44.300**	**67.552**	34,4% ↓
Margem líquida	***-229,2%***	***-729,1%***	***1039,6%***	*499,9 p.p.* ↑	-	***953,3%***	*479,3%*	*474,0 p.p.* ↑

Valuation Resia (NAV)

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.

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 1° 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.

Casa Verde Amarela (CVA) - O Programa Casa Verde Amarela, conhecido como CVA, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.

EBITDA - sigla em inglês para *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".

Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o *Land Bank*.

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa 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.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (https://www.liveresia.com/).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

ROE - *Return On Equity* (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (https://vivaurba.com.br/).

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.

VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.

VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

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 Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante o ano de 2022 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

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 43 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 05 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.