

Divulgação de Resultados 1T23

MRV & CO



SENSIA
INCORPORADORA

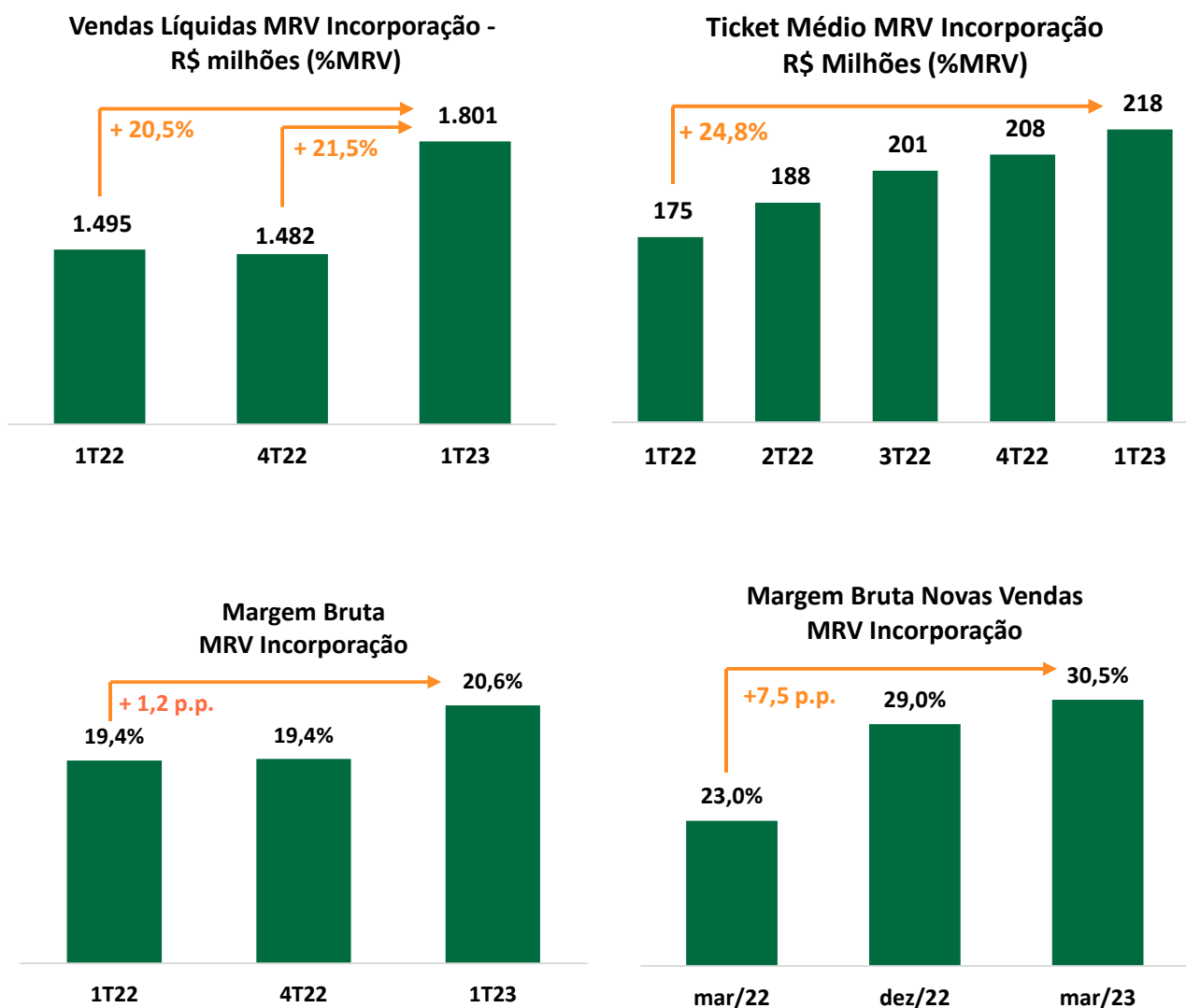
RESIA

Divulgação de Resultados 1T23

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: **MRVE3**), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2023.

DESTAQUES

- **Melhor 1º trimestre de vendas líquidas da história da MRV (segmento incorporação), totalizando um VGV de R\$ 1,8 bilhão e 8.255 unidades vendidas (%MRV)**, aumento de 21% em relação ao 4T22 e de 20% frente ao 1T22;
- **Margem Bruta da MRV Incorporação alcançou 20,6%**, um aumento de 1,2 p.p. no comparativo com o 4T22 e com 1T22;
- **Novo aumento na Margem Bruta de Novas Vendas no mês de março, alcançando a marca de 30,5%**, um aumento de 1,5 p.p. em relação a dezembro de 2022 e de 7,5 p.p. frente a março de 2022.



Apresentamos os resultados individuais de cada linha de negócios da MRV&Co, seguidos da visão consolidada 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:



I - MRV INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)

Principais Indicadores – MRV Incorporação (MRV + Sensia)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita Operacional Líquida	1.645	1.564	1.641	5,2% ↑	0,3% ↑
Lucro Bruto	338	304	318	11,4% ↑	6,4% ↑
Margem Bruta	20,6%	19,4%	19,4%	1,2 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	24,3%	22,9%	22,5%	1,4 p.p. ↑	1,8 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(154)	(165)	(153)	6,9% ↓	0,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(106)	(104)	(96)	2,2% ↑	11,2% ↑
Resultado Financeiro	(76)	(229)	26	67,0% ↑	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	96	(301)	27	-	253,8% ↑
Margem Líquida	5,8%	-19,2%	1,7%	25,1 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	111	(114)	9	197,4% ↓	1198,8% ↑
Margem Líquida Ajustada	6,7%	-7,3%	0,5%	14,0 p.p. ↑	6,2 p.p. ↑
Indicadores Operacionais					
LAND BANK					
VGV (R\$ bilhões)	50,7	54,9	56,7	7,6% ↓	10,5% ↓
LANÇAMENTOS					
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)					
VGV (R\$ milhões)	637	2.764	1.039	77,0% ↓	38,7% ↓
Unidades	2.233	12.508	4.940	82,1% ↓	54,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	285	221	210	29,0% ↑	35,5% ↑
MRV					
VGV (R\$ milhões)	550	2.764	1.039	80,1% ↓	47,1% ↓
Unidades	2.115	12.508	4.940	83,1% ↓	57,2% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	260	221	210	17,6% ↑	23,6% ↑
SENSIA					
VGV (R\$ milhões)	87	-	-	-	-
Unidades	118	-	-	-	-
Ticket Médio (R\$ mil)	736	-	-	-	-
VENDAS					
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)					
VGV (R\$ milhões)	1.801	1.482	1.495	21,5% ↑	20,5% ↑
Unidades	8.255	7.129	8.557	15,8% ↑	3,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	218	208	175	4,9% ↑	24,9% ↑
MRV					
VGV (R\$ milhões)	1.756	1.448	1.480	21,2% ↑	18,6% ↑
Unidades	8.176	7.067	8.524	15,7% ↑	4,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	215	205	174	4,8% ↑	23,6% ↑
SENSIA					
VGV (R\$ milhões)	45	34	14	33,4% ↑	215,4% ↑
Unidades	79	62	33	27,4% ↑	139,8% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	568	542	432	4,7% ↑	31,5% ↑
REPASSES					
Unidades	7.535	6.952	8.744	8,4% ↑	13,8% ↓
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO					
Unidades	918	212	326	332,8% ↑	181,5% ↑
PRODUÇÃO					
Unidades	7.183	7.658	8.124	6,2% ↓	11,6% ↓

* Ajuste do lucro líquido exclui os efeitos de Equity swap e derivativos de dívida

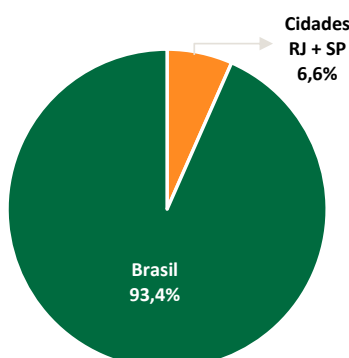
Outros Indicadores	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Geração de Caixa	(120,8)	(286,4)	(354,2)	57,8% ↑	65,9% ↑
ROE (LTM)	-7,9%	-9,3%	5,7%	1,3 p.p. ↑	13,6 p.p. ↓
Receita a Apropriar	1.604	1.478	1.788	8,5% ↑	10,3% ↓
REF	570	501	558	13,7% ↑	2,1% ↑
Margem REF	35,5%	33,9%	31,2%	1,6 p.p. ↑	4,3 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	72,3%	63,9%	40,8%	8,3 p.p. ↑	31,4 p.p. ↑

Vendas Líquidas:

No 1T23, a MRV registrou 21% de aumento no VGV de vendas líquidas (% MRV) frente ao 4T22, alcançando R\$ 1,8 bilhão de VGV. O ticket médio teve um aumento de 4,9% no período e bateu a marca de R\$ 218 mil.

O forte resultado de vendas da MRV no trimestre foi fruto de: (i) assertividade da estratégia comercial da Companhia, com uma gama de produtos adequada para atender a forte demanda do setor; (ii) presença dominante em diversas praças fora as cidades do RJ e SP; (iii) mudanças recentes do programa MCMV, resultando na melhora do *affordability* dos clientes; e (iv) o aumento da eficiência comercial da Companhia, fruto de diversos ajustes feitos na máquina comercial.

Distribuição de VGV (%)



Os distratos da Companhia seguem caindo, atingindo 2,3% no 1T23, uma redução de 1,3 p.p. frente ao 4T22, o que representa o menor nível de sua história.

Geração de Caixa:

Conforme esperado para o 1T23, a Companhia melhorou sua gestão de caixa e conseguiu reduzir a queima de caixa da operação de incorporação em 58%, no comparativo com o 4T22, totalizando R\$ 121 milhões de queima.

No 1T23, a Companhia efetuou o pagamento da operação de *equity swap* da recompra de 24 milhões de ações, equivalentes a R\$ 214 milhões. Esse pagamento, por não ser operacional, não é considerado no indicador da queima de caixa, mas impacta a dívida líquida da companhia no trimestre.

Margem Bruta:

Refletindo o momento de recuperação da rentabilidade da operação de incorporação da MRV, **a margem bruta contábil do segmento de incorporação alcançou a marca de 20,6%, um aumento de 1,2 p.p. no comparativo com o 4T22 e com o 1T22.**

Essa melhora está em linha com o previsto pela companhia e com o plano de recuperação apresentado no MRV Day de 2023 e deve se intensificar ao longo do ano de 2023.

A margem bruta de novas vendas do mês de março foi de 30,5%, um aumento de 1,5 p.p. frente a dezembro de 2022.

Lucro Líquido Ajustado:

Efeitos não operacionais dos swaps de dívidas e de recompra de ações impactaram negativamente o resultado do 1T23:

Ajuste do Lucro Líquido - Swaps (efeito 1T23)	
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	95.824
Equity Swap ¹	30.947
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI	(15.928)
Efeito total nas Despesas Financeiras	15.019
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	110.843

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 3T21, 2T22 e 1T23

* Valores em R\$ milhares

** Equity swap: Fechamento 1T23 vs Cotação de 08/05/2023 = R\$ 53,8 milhões positivos

Crédito tributário:

Até o ano de 2020, a Companhia acumulava prejuízo fiscal em sua holding e não havia perspectiva de compensação desses prejuízos. A partir de 2021, em virtude do incremento nas operações da Resia e da Luggo, através da venda de propriedades, a Companhia passou a gerar lucros tributáveis que foram compensados com parcela dos prejuízos fiscais acumulados.

Considerando a existência de histórico de compensação de prejuízos fiscais e a perspectiva de lucros futuros suficientes para realização da totalidade do prejuízo fiscal acumulado, a Companhia registrou crédito tributário no montante de R\$ 188 milhões no 1T23. Desta forma, a despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social e o Lucro Líquido foram impactados positivamente nesse mesmo montante.

Cabe ressaltar que no momento da apuração do lucro ocorrerá o reconhecimento dos impostos com correspondente impacto na DRE, incluindo a compensação do prejuízo fiscal.

Projeções para o ano de 2023:

Os fortes resultados operacionais do 1T23 reforçam a confiança da Companhia nas projeções apresentadas no MRV Day 2023:

2023

- ROL: R\$ 6,6 a 7,2 bilhões
- Margem Bruta: 22-24%
- GCX: R\$ 0 a 200 milhões
- Dív. Líq. / PL = 54-58%

2024

- ROL: R\$ 7,5 a 8 bilhões
- Margem Bruta: 26-28%
- GCX: R\$ 300 a 500 milhões
- Dív. Líq. / PL = 39-47%

2025

- ROL: R\$ 8 a 8,5 bilhões
- Margem Bruta: 30-33%
- Lucro Líquido: R\$ 700 milhões a 1 bilhão.
- GCX: R\$ 600 a 800 milhões
- Dív. Líq. / PL = 20-30%

Programa Pode Entrar:

A MRV ofertou 6,25 mil unidades, equivalentes a um VGV de R\$ 1,13 bilhão, ao programa habitacional Pode Entrar, da cidade de São Paulo, tendo obtido sucesso em todas as unidades ofertadas.

No dia 26 de abril de 2023, o município convocou as companhias vencedoras a enviar a documentação necessária para a assinatura dos contratos, conforme cronograma do programa, incluindo a totalidade dos imóveis ofertados pela MRV. A expectativa da companhia é de que os contratos sejam assinados entre o 3T23 e o 4T23.

Conforme o avanço da assinatura dos contratos, será feito o pagamento do valor integral, no momento inicial, com 15% do valor disponível imediatamente e a liberação do valor restante conforme cronograma de avanço de obra.

Cabe ressaltar que o orçamento do ano, bem como as projeções apresentadas para os próximos anos desconsideram os efeitos do programa Pode Entrar, que serão adicionais ao resultado previsto para a companhia.

II - RESIA

Principais Indicadores – Resia (Operação Multi-Family EUA)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita de Aluguel	1,8	9,1	1,8	80,5% ↓	0,6% ↑
Receita de Venda	-	551	223	100,0% ↓	100,0% ↓
SG&A	(31)	(72)	(33)	57,2% ↓	6,0% ↓
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(18)	80	110	-	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(44)	(21)	61	107,1% ↓	-
Indicadores Operacionais					
LAND BANK					
VGv (R\$ bilhões)	14,3	17,8	14,7	19,5% ↓	2,6% ↓
Unidades	9.025	10.236	9.231	11,8% ↓	2,2% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.586	1.736	1.592	8,7% ↓	0,4% ↓
LANÇAMENTOS					
VGv (R\$ milhões)	293	421	690	30,4% ↓	57,6% ↓
Unidades	202	269	393	25,0% ↓	48,6% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.449	1.562	1.756	7,2% ↓	17,5% ↓
VENDAS					
VGv (R\$ milhões)	-	551	223	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades	-	393	164	100,0% ↓	100,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	1.404	1.364	100,0% ↓	100,0% ↓
ALUGUEL					
Novas Unidades Locadas	165	46	184	258,7% ↑	10,3% ↓
PRODUÇÃO					
Unidades	292	454	329	35,7% ↓	11,2% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R\$ mil)					
Financiamento dos projetos	(514,7)	(50,1)	(492,2)	926,3% ↑	4,6% ↑
Holding e demais desembolsos	(63,7)	(78,3)	(39,3)	18,7% ↓	61,9% ↑
Outros Indicadores					
Geração de Caixa	(578,4)	(128,5)	(531,6)	350,1% ↓	8,8% ↓
ROE LTM	10,9%	21,6%	65,7%	10,7 p.p. ↓	54,7 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	25,6%	19,3%	18,9%	6,3 p.p. ↑	6,7 p.p. ↑

1T23

Land bank

R\$ 14,3 bi

Em Construção

R\$ 3.368 mi

Em Estabilização

R\$ 910 mi

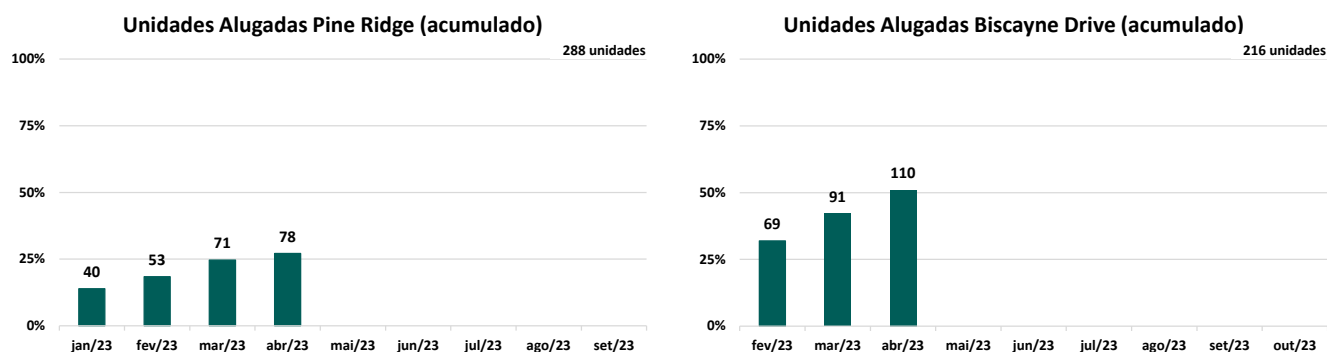
Estabilizado

R\$ 0 mi

À VENDA

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, que tiveram o início de sua locação no 1T23.



Além do ótimo desempenho na estabilização dos projetos atuais, **o aumento de 37% no 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.

Geração de Caixa:

Conforme planejado pela Resia, não houve venda de propriedades no 1T23, o que acentua a queima de caixa no período. Esse resultado está em linha com o orçado para o ano de 2023, que prevê a venda de propriedades nos próximos trimestres.

Cabe ressaltar que a queima de caixa da operação norte americana se refere, majoritariamente, ao avanço na construção dos projetos que serão vendidos quando finalizados. Além disso, essa queima não impacta nos Covenants da MRV&Co, uma vez que se refere a financiamentos à construção.

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 já foram sentidos no 1T23, que apresentou uma redução de 58% nessa linha, totalizando R\$ 30 milhões no trimestre.

O resultado do 1T23 foi impactado positivamente pelo estorno de uma provisão de US\$ 2 milhões.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2023

MRV & CO

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:

NAV RESIA (valores em US\$)	2T19	4T22	1T23
Operação	109.853.896	35.506.678	91.751.244
Construção	27.979.811	381.041.207	315.695.538
Land bank	19.850.000	231.824.159	190.164.928
Holding	18.249.995	97.823.747	126.458.855
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	185.933.702	746.494.247	724.070.565



US\$ 724 milhões x R\$ 5,08¹
= R\$ 3,7 bilhões

¹Considera a PTAX de 31/03/2023

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na Resia é de 72%, considerando o NAV do 1T23.

III – LUGGO

Principais Indicadores – Luggo (Operação Multi-Family Brasil)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita de Venda	-	-	-	-	-
SG&A	(3,5)	(3,5)	(2,0)	1,1% ↑	71,9% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(4,4)	(12)	(0,2)	64,6% ↑	2585,2% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(7,3)	(16)	(2,2)	53,3% ↑	237,9% ↓
Indicadores Operacionais					
LAND BANK					
VGv (R\$ bilhões)	1,3	1,4	0,7	4,0% ↓	84,9% ↑
Unidades	3.288	4.630	2.802	29,0% ↓	17,3% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	402	297	255	35,2% ↑	57,5% ↑
LANÇAMENTOS					
VGv (R\$ milhões)	-	198	-	100,0% ↓	-
Unidades	-	517	-	100,0% ↓	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	383	-	100,0% ↓	-
VENDAS					
VGv (R\$ milhões)	-	-	-	-	-
Unidades	-	-	-	-	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	-	-	-
PRODUÇÃO					
Unidades	102	106	114	3,3% ↓	10,3% ↓
Outros Indicadores					
Geração de Caixa	(34,5)	(50,1)	(33,1)	31,2% ↑	4,0% ↓
ROE LTM	-0,9%	0,5%	7,5%	1,4 p.p. ↓	8,4 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	-27,4%	-28,0%	-5,0%	0,6 p.p. ↑	22,4 p.p. ↓

No 1T23, não foi realizada nenhuma venda de propriedade da Luggo, o que resultou em uma queima de caixa operacional. Para o 2T23, esperamos vendas de propriedades, o que resultará na reversão desse resultado.

IV - URBA

Principais Indicadores – Urba (Loteamento)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita Operacional Líquida	42	88	32	52,0% ↓	30,0% ↑
Lucro Bruto	15	25	13	39,5% ↓	19,0% ↑
Margem Bruta	36,4%	28,9%	39,8%	7,5 p.p. ↑	3,4 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	41,1%	30,1%	42,2%	11,0 p.p. ↑	1,1 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(6,1)	(9,5)	(4,3)	36,0% ↓	41,9% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(8)	(6)	(8,0)	42,1% ↑	6,2% ↑
Resultado Financeiro	(3,0)	0,5	(15,5)	-	80,6% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(14,4)	4,3	(14,2)	-	1,4% ↓
Margem Líquida	-34,1%	5,0%	-43,8%	39,1 p.p. ↓	9,6 p.p. ↑
Indicadores Operacionais					
LAND BANK					
VGv (R\$ bilhões)	1,2	1,4	1,5	16,8% ↓	17,4% ↓
Unidades	12.752	11.773	13.007	8,3% ↑	2,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	94	123	112	23,2% ↓	15,8% ↓
LANÇAMENTOS					
VGv (R\$ milhões)	52	98	12	46,4% ↓	329,6% ↑
Unidades	242	804	152	69,9% ↓	60,0% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	216	121	80	77,9% ↑	168,6% ↑
VENDAS					
VGv (R\$ milhões)	19	29	27	35,2% ↓	29,8% ↓
Unidades	120	227	210	47,4% ↓	43,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	158	128	128	23,3% ↑	23,6% ↑
PRODUÇÃO					
Unidades	170	622	117	72,7% ↓	45,2% ↑
Outros Indicadores					
Geração de Caixa	(55,0)	(70,5)	101,8	21,9% ↑	-
ROE LTM	-3,6%	-3,5%	7,8%	0,1 p.p. ↓	11,4 p.p. ↓
REF	36	35	54	1,2% ↑	33,6% ↓
Margem REF	45,6%	47,4%	51,6%	1,7 p.p. ↓	6,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	91,1%	82,0%	6,7%	9,1 p.p. ↑	84,4 p.p. ↑

V - RESULTADO CONSOLIDADO MRV&Co

Resultados Consolidados – MRV&Co

Indicadores - MRV&Co. (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Lançamentos VGV - %MRV	982	3.480	1.741	71,8% ↓	43,6% ↓
Vendas Líquidas VGV - %MRV	1.819	2.062	1.745	11,8% ↓	4,3% ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	31	(333)	71	109,2% ↓	57,1% ↓
Geração de Caixa	(789)	(535)	(817)	47,3% ↑	3,5% ↓

Clientes por Incorporação de Imóveis – MRV&Co

Clientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	mar/23	dez/22	mar/22	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
MRV&Co					
Clientes	4.764	4.469	4.291	6,6% ↑	11,0% ↑
Ajuste a valor presente	(162)	(127)	(76)	27,6% ↑	112,6% ↑
Provisão para risco de crédito	(390)	(331)	(349)	17,6% ↑	11,5% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	4.213	4.010	3.865	5,1% ↑	9,0% ↑
Circulante	2.503	2.488	2.280	0,6% ↑	9,8% ↑
Não circulante	1.710	1.523	1.586	12,3% ↑	7,8% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Mar/23	Dez/22	Mar/22	Var.Mar/23 x Dez/22	Var.Mar/23 x Mar/22
Após entrega de chaves	1.625	1.440	1.303	12,9% ↑	24,7% ↑
Antes da entrega de chaves	1.446	1.246	1.403	16,1% ↑	3,1% ↑
Total	3.071	2.686	2.706	14,3% ↑	13,5% ↑

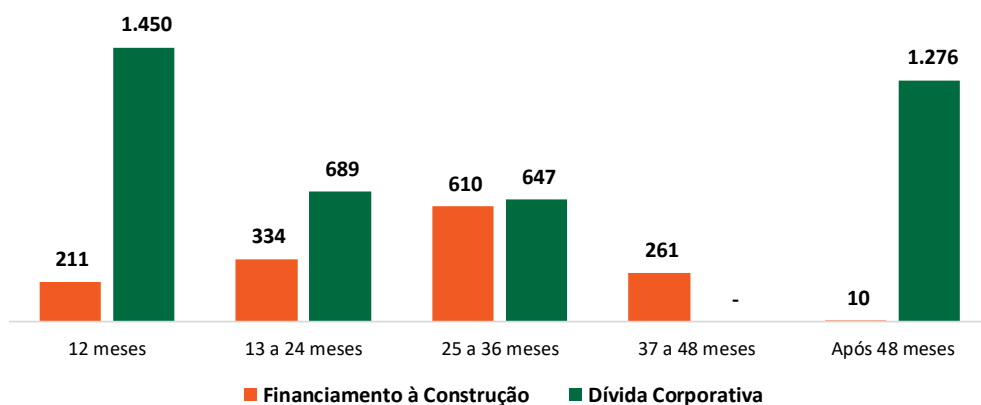
VI - ENDIVIDAMENTO – MRV&Co

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	mar/23	dez/22	mar/22	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
MRV&Co					
Dívida Total	8.079	7.429	6.170	8,8% ↑	30,9% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.577)	(2.892)	(3.024)	10,9% ↓	14,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	33	130	94	74,3% ↓	64,4% ↓
Dívida Líquida	5.536	4.667	3.240	18,6% ↑	70,8% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	2.718	2.581	1.128	5,3% ↑	140,8% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.706	6.574	6.577	2,0% ↑	2,0% ↑
EBITDA 12 meses	674	810	1.406	16,8% ↓	52,1% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	8,21x	5,76x	2,30x	42,5% ↑	256,4% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	4,03x	3,19x	0,80x	26,5% ↑	402,4% ↑
Operação Brasil					
Dívida Total	5.445	5.249	4.360	3,7% ↑	24,9% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.159)	(2.518)	(2.428)	14,3% ↓	11,1% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	33	130	100	74,3% ↓	66,5% ↓
Dívida Líquida	3.320	2.861	2.032	16,1% ↑	63,4% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	1.885	1.671	972	12,8% ↑	94,0% ↑
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida)	676	263	(1.051)	157,5% ↑	164,3% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.092	5.022	5.515	1,4% ↑	7,7% ↓
Dívida Líquida / PL Total	65,2%	57,0%	36,8%	8,2 p.p. ↑	28,4 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	37,0%	33,3%	17,6%	3,7 p.p. ↑	19,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	371	382	776	2,9% ↓	52,2% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	8,95x	7,48x	2,62x	19,5% ↑	241,7% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	5,08x	4,37x	1,25x	16,2% ↑	305,6% ↑
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida) / PL	13,3%	5,2%	-19,1%	1,5 p.p. ↑	1,7 p.p. ↓
Operação US					
Dívida Total	2.634	2.180	1.810	20,8% ↑	45,6% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(419)	(373)	(595)	12,1% ↑	29,7% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	(6)	-	100,0% ↓
Dívida Líquida	2.215	1.806	1.209	22,6% ↑	83,3% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	833	909	157	8,5% ↓	431,3% ↑
Total do Patrimônio Líquido	1.614	1.553	1.062	4,0% ↑	52,0% ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	19,3%	19,6%	22,1%	0,3 p.p. ↓	2,8 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	303	428	630	29,1% ↓	51,9% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	7,31x	4,22x	1,92x	73,1% ↑	281,3% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	2,75x	2,13x	0,25x	29,2% ↑	1005,2% ↑

b) Detalhamento da Dívida

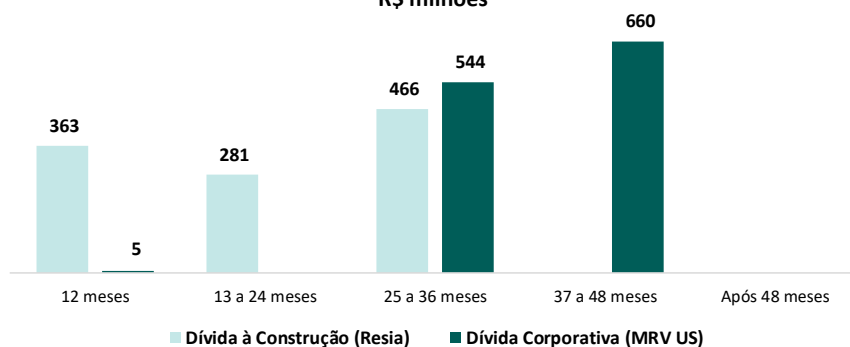
Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R\$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor mar/23	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.062	74,0%	CDI + 1,36%
Financiamento à Construção (FGTS)	407	7,4%	TR + 8,34%
Financiamento à Construção (SBPE)	698	12,7%	CDI + 1,35%
Financiamento à Construção (Finame)	321	5,8%	TJLP + 2,49%
Total	5.489	100,0%	14,78%

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



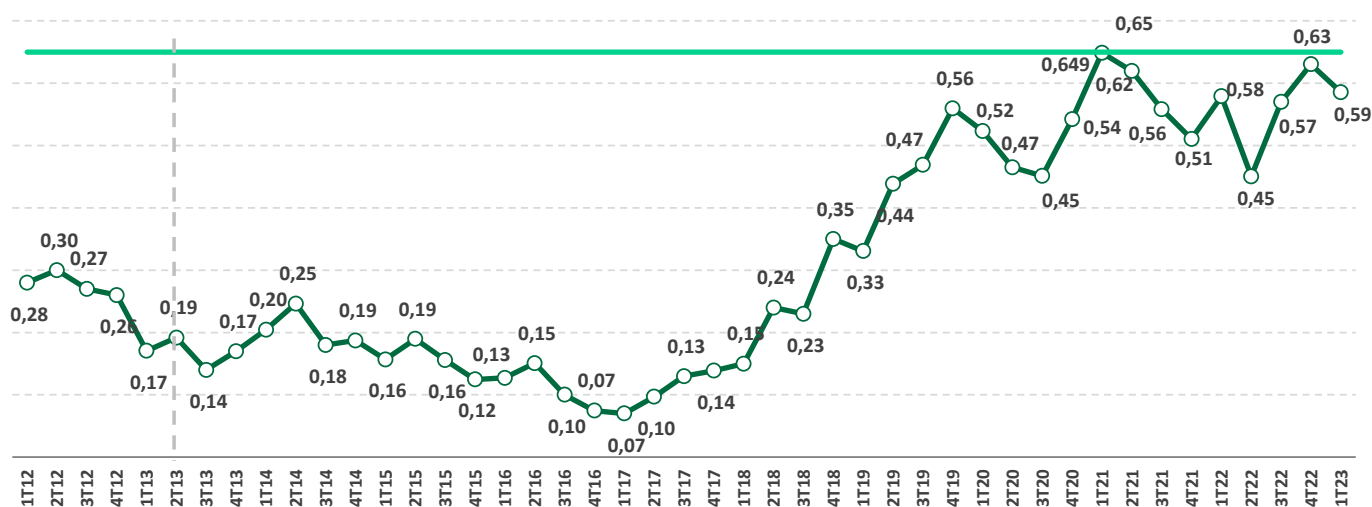
*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil - Mar/23	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil - Mar/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%	281	1.428
Dívida Corporativa	Pré-fixada 2,50% a 5,94%	238	1.209
Custo de Captação		(1)	(3)
Total		518	2.634

c) Risco Corporativo e Covenants

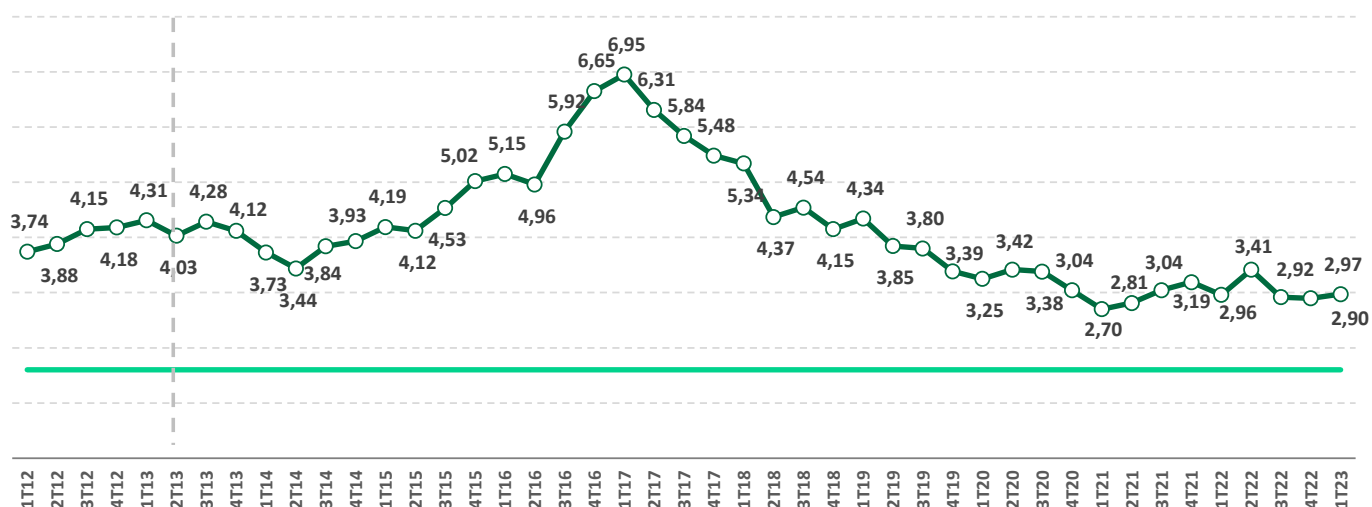
S&P Global
Ratings
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

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@mrvc.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 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\$ milhões]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	1T23					4T22				
	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	1.645.017	42.128	960	1.780	1.689.885	1.564.296	87.721	321	9.148	1.661.486
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.306.561)	(26.778)	(510)	(2.583)	(1.336.432)	(1.260.542)	(62.330)	(547)	(3.124)	(1.326.543)
Lucro bruto	338.456	15.350	450	(803)	353.453	303.754	25.391	(226)	6.024	334.943
Margem Bruta	20,6%	36,4%	46,9%	-45,1%	20,9%	19,4%	28,9%	-70,4%	65,9%	20,2%
Margem Bruta ex-juros	24,3%	41,1%	46,9%	-45,1%	24,6%	22,9%	30,1%	-70,4%	65,9%	23,5%
Receitas (despesas) operacionais	(311.875)	(16.111)	(7.863)	(48.750)	(384.599)	(331.365)	(18.134)	(15.756)	7.452	(357.803)
Despesas Comerciais	(153.748)	(6.070)	(1.833)	(413)	(162.064)	(165.210)	(9.481)	(1.941)	(45)	(176.677)
Despesas Comerciais /ROL	9,3%	14,4%	190,9%	23,2%	9,6%	10,6%	10,8%	604,7%	0,5%	10,6%
Despesas Gerais e Administrativas	(106.471)	(8.459)	(1.680)	(30.435)	(147.045)	(104.168)	(5.954)	(1.535)	(72.097)	(183.754)
G&A / ROL	6,5%	20,1%	175,0%	1709,8%	8,7%	6,7%	6,8%	478,2%	788,1%	11,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(28.005)	(513)	(4.350)	(17.902)	(50.770)	(30.822)	(1.049)	(12.280)	79.594	35.443
Resultado de equivalência patrimonial	(23.651)	(1.069)	-	-	(24.720)	(31.165)	(1.650)	-	-	(32.815)
Resultado operacional antes do result. fin.	26.581	(761)	(7.413)	(49.553)	(31.146)	(27.611)	7.257	(15.982)	13.476	(22.860)
Resultado financeiro	(75.651)	(2.999)	131	(10.765)	(89.284)	(229.068)	460	304	(24.980)	(253.284)
Despesas Financeiras	(155.105)	(4.783)	(70)	(13.231)	(173.189)	(310.044)	(1.932)	(46)	(28.899)	(340.921)
Receitas Financeiras	49.808	1.077	201	2.466	53.552	60.074	1.804	350	3.919	66.147
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	29.646	707	-	-	30.353	20.902	588	-	-	21.490
Resultado antes do IR e CS	(49.070)	(3.760)	(7.282)	(60.318)	(120.430)	(256.679)	7.717	(15.678)	(11.504)	(276.144)
Imposto de renda e contribuição social	151.779	(5.288)	(53)	14.728	161.166	(33.925)	(3.279)	(42)	(8.330)	(45.576)
Resultado Líquido do Período	102.709	(9.048)	(7.335)	(45.590)	40.736	(290.604)	4.438	(15.720)	(19.834)	(321.720)
Lucro atribuível a participações não controladoras	6.885	5.326	-	(2.052)	10.159	10.452	91	-	1.185	11.728
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	95.824	(14.374)	(7.335)	(43.538)	30.577	(301.057)	4.348	(15.720)	(21.019)	(333.448)
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.	110.843	(14.374)	(7.335)	(43.538)	45.596	(113.825)	4.348	(15.720)	(21.019)	(146.216)

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)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	41	(322)	78	-	47,9% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	146	354	110	58,9% ↓	32,1% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(373)	(441)	(226)	15,4% ↑	65,0% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(98)	33	92	-	-
Juros pagos durante o exercício	(211)	(133)	(133)	58,3% ↓	59,0% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(52)	(33)	(31)	56,2% ↓	66,1% ↓
Realização de manutenção de imóveis	(26)	(27)	(29)	4,2% ↑	9,4% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(36)	(43)	(39)	16,4% ↑	8,6% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(610)	(613)	(178)	0,5% ↑	242,7% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	599	369	195	62,5% ↑	207,1% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(19)	(22)	(8)	12,8% ↑	133,4% ↓
Recebimento de empresas ligadas	8	16	4	47,5% ↓	123,8% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	9	(7)	0	-	2265,9% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(10)	(25)	(4)	57,7% ↑	134,0% ↓
Recebimento pela venda de controladas	1	585	265	99,9% ↓	99,8% ↓
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(422)	(634)	(862)	33,5% ↑	51,1% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(60)	(86)	(91)	29,9% ↑	33,9% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	105	196	(502)	46,3% ↓	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento pela emissão de ações	0	-	0	-	68,4% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	-	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	11	38	4	71,6% ↓	170,6% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.202	1.098	1.949	9,5% ↑	38,3% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(511)	(897)	(871)	43,0% ↑	41,3% ↑
Adição de outros passivos financeiros	-	57	-	100,0% ↓	-
Venda de recebíveis	364	454	-	19,9% ↓	-
Valores pagos de passivo de cessão	(87)	(162)	-	46,2% ↑	-
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(292)	(17)	19	1622,2% ↓	-
Transações de capital	(3)	7	2	-	-
Dividendos pagos	-	(96)	-	-	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	83	(30)	88	-	5,0% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	767	453	1.191	69,4% ↑	35,6% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(7)	(10)	(65)	27,0% ↑	89,2% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	255	26	445	879,6% ↑	42,7% ↓
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do período	734	708	948	3,7% ↑	22,6% ↓
No fim do período	989	734	1.393	34,8% ↑	29,0% ↓

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

ATIVO	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	989	734	1.393	34,8% ↑	29,0% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.204	1.784	1.294	32,5% ↓	6,9% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.503	2.488	2.280	0,6% ↑	9,8% ↑
Clientes por prestação de serviços	172	155	194	11,3% ↑	11,2% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.578	4.584	4.448	0,1% ↓	2,9% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	109	110	101	0,6% ↓	7,9% ↑
Despesas antecipadas	121	102	72	17,9% ↑	69,0% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	375	347	248	8,1% ↑	51,2% ↑
Total do ativo circulante	10.052	10.303	10.029	2,4% ↓	0,2% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	528	-	-	-	-
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	384	374	337	2,8% ↑	14,1% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.710	1.523	1.586	12,3% ↑	7,8% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.225	4.645	4.656	9,0% ↓	9,2% ↓
Impostos diferidos ativos	202	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas	86	74	73	15,6% ↑	17,1% ↑
Despesas antecipadas	81	65	44	24,9% ↑	82,6% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	57	33	42	73,7% ↑	35,8% ↑
Outros ativos não circulantes	378	337	310	12,1% ↑	22,2% ↑
Participações em Investidas	201	191	188	5,0% ↑	7,1% ↑
Propriedades para investimento	3.851	4.096	2.811	6,0% ↓	37,0% ↑
Imobilizado	804	778	636	3,3% ↑	26,4% ↑
Intangível	180	181	181	0,7% ↓	0,8% ↓
Total do ativo não circulante	12.160	12.298	10.864	1,1% ↓	11,9% ↑
TOTAL DO ATIVO	22.740	22.601	20.892	0,6% ↑	8,8% ↑

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2023

MRV & CO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	792	895	627	11,5% ↓	26,3% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	17	35	24	50,7% ↓	28,5% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	15	213	56	92,9% ↓	72,9% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.004	1.148	588	74,5% ↑	240,5% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	979	962	706	1,7% ↑	38,6% ↑
Adiantamentos de clientes	222	231	321	4,0% ↓	30,9% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	172	178	188	3,3% ↓	8,5% ↓
Obrigações fiscais	132	146	117	9,2% ↓	12,9% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	59	56	51	5,6% ↑	14,7% ↑
Impostos diferidos passivos	81	85	93	4,6% ↓	12,6% ↓
Dividendos propostos	-	-	194	-	100,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	433	421	387	2,7% ↑	11,9% ↑
Passivo de cessão	261	248	-	5,2% ↑	-
Outras contas a pagar	432	446	349	3,1% ↓	23,5% ↑
Total do passivo circulante	5.598	5.064	3.702	10,6% ↑	51,2% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	318	-	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	30	21	20	43,4% ↑	53,3% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	106	163	80	35,0% ↓	31,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.758	6.281	5.581	8,3% ↓	3,2% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.729	3.331	3.909	18,1% ↓	30,2% ↓
Adiantamentos de clientes	235	254	323	7,4% ↓	27,4% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	192	188	166	2,4% ↑	15,9% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	79	73	89	8,4% ↑	11,0% ↓
Impostos diferidos passivos	99	92	156	7,8% ↑	36,1% ↓
Passivo de cessão	445	109	-	306,9% ↑	-
Outras contas a pagar	445	452	289	1,5% ↓	54,1% ↑
Total do passivo não circulante	10.118	10.963	10.613	7,7% ↓	4,7% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.849	5.827	6.022	0,4% ↑	2,9% ↓
Participações não controladoras	857	747	555	14,7% ↑	54,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.706	6.574	6.577	2,0% ↑	2,0% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	22.740	22.601	20.892	0,6% ↑	8,8% ↑

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

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	71.234	58.608	119.270	21,5% ↑	40,3% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	11.143	12.971	6.326	14,1% ↓	76,1% ↑
Clientes por prestação de serviços	439	201	292	118,4% ↑	50,3% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	-	-	901	-	100,0% ↓
Despesas antecipadas	2.116	1.994	2.552	6,1% ↑	17,1% ↓
Outros ativos	34.511	29.233	7.109	18,1% ↑	385,5% ↑
Total do ativo circulante	119.443	103.007	136.450	16,0% ↑	12,5% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	103.868	-	-	-	-
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.251	-	100,0% ↓
Impostos diferidos ativos	2.826	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	16.575	11.014	8.526	50,5% ↑	94,4% ↑
Participações em investidas	1.178	1.178	1.178	0,0% ↑	0,0% ↑
Propriedades para Investimento	688.977	715.378	524.857	3,7% ↓	31,3% ↑
Imobilizado	25.682	25.441	15.360	0,9% ↑	67,2% ↑
Intangível	979	909	1.404	7,7% ↑	30,3% ↓
Total do ativo não circulante	736.217	753.920	552.576	2,3% ↓	33,2% ↑
TOTAL DO ATIVO	959.528	856.927	689.026	12,0% ↑	39,3% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	53.100	60.645	34.472	12,4% ↓	54,0% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	72.208	13.569	1.033	432,2% ↑	6890,1% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	1.802	5.581	1.309	67,7% ↓	37,7% ↑
Obrigações fiscais	2.544	5.902	1.645	56,9% ↓	54,7% ↑
Outras contas a pagar	9.400	12.861	11.385	26,9% ↓	17,4% ↓
Total do passivo circulante	139.054	98.558	49.844	41,1% ↑	179,0% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	62.572	-	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	383.667	404.233	380.900	5,1% ↓	0,7% ↑
Impostos diferidos passivos	5.420	5.420	19.295	0,0% ↑	71,9% ↓
Outras contas a pagar	51.124	51.158	14.813	0,1% ↓	245,1% ↑
Total do passivo não circulante	440.211	460.811	415.008	4,5% ↓	6,1% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	205.760	209.118	170.767	1,6% ↓	20,5% ↑
Participações não controladoras	111.931	88.440	53.407	26,6% ↑	109,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	317.691	297.558	224.174	6,8% ↑	41,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	959.528	856.927	689.026	12,0% ↑	39,3% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	342	1.740	307	80,3% ↓	11,6% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(497)	(595)	(207)	16,5% ↓	140,4% ↑
LUCRO BRUTO	(154)	1.146	100	113,5% ↓	254,2% ↓
<i>Margem Bruta</i>	<i>-45,1%</i>	<i>65,8%</i>	<i>32,6%</i>	<i>110,9 p.p. ↓</i>	<i>77,8 p.p. ↓</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(80)	(8)	(13)	840,0% ↑	527,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	(5.872)	(13.724)	(6.254)	57,2% ↓	6,1% ↓
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.435)	15.181	22.114	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(9.541)	2.594	15.947	467,8% ↓	-
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(2.547)	(5.512)	1.240	53,8% ↓	305,5% ↓
Receitas financeiras	474	746	3	36,4% ↓	13712,4% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(11.614)	(2.172)	17.190	434,7% ↓	-
Imposto de renda e contribuição social	2.826	(1.589)	(3.608)	277,9% ↓	178,3% ↓
LUCRO DO PERÍODO	(8.788)	(3.761)	13.582	133,6% ↓	-
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(396)	227	1.109	-	-
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(8.392)	(3.989)	12.473	110,4% ↓	-
<i>Margem líquida</i>	<i>-2451,3%</i>	<i>-229,2%</i>	<i>4066,2%</i>	<i>2222,1 p.p. ↓</i>	<i>-</i>

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 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.

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 de 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 primeiro trimestre de 2023 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 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.